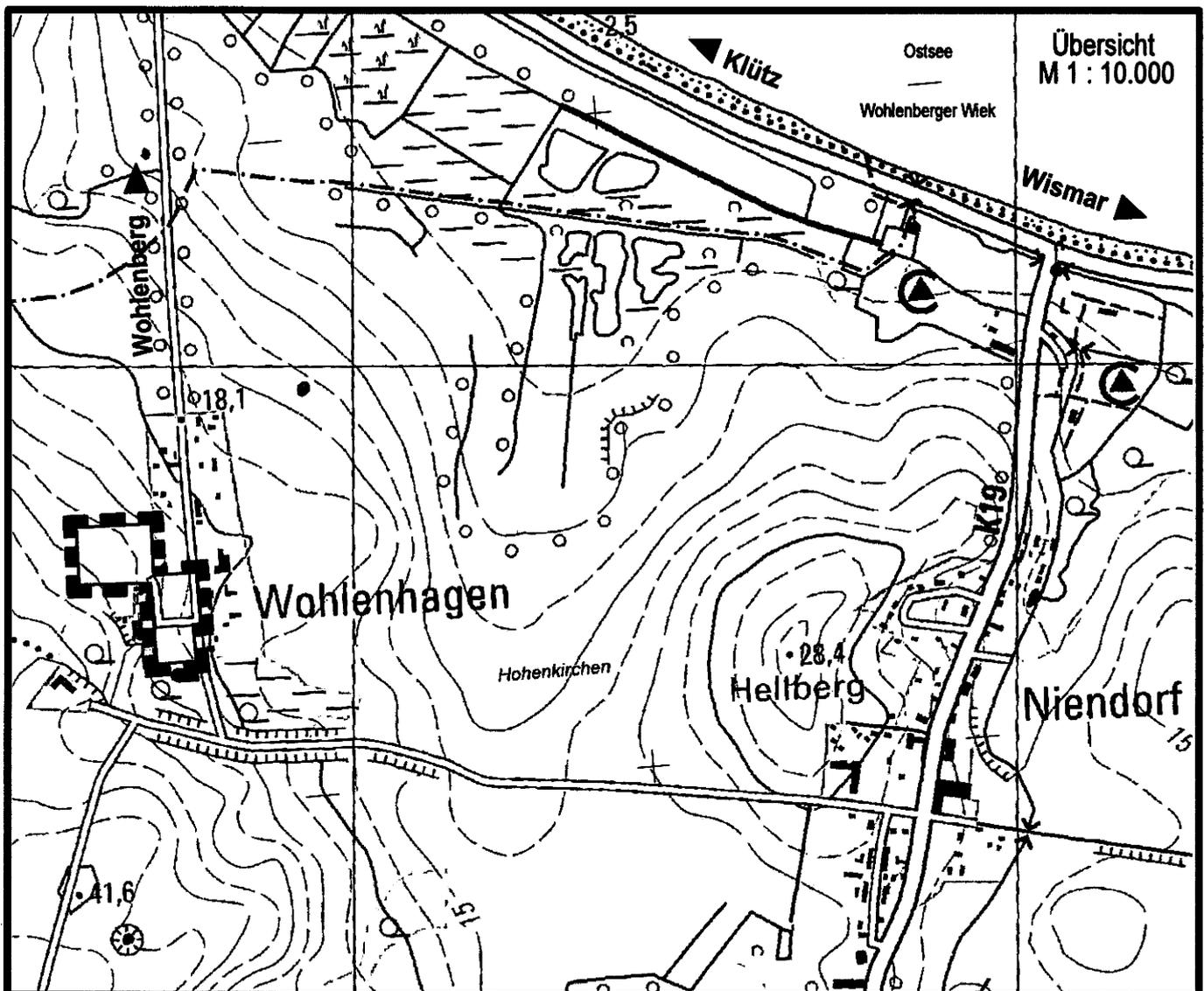


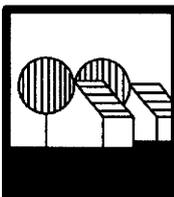
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN
TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLNHAGEN



Übersicht
M 1 : 10.000



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 25. Juni 2015

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 13 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S		Seite
	Vorbemerkung	3
1	Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Hohenkirchen	4
1.1	Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
1.2	Planungsabsichten	5
2	Allgemeines	6
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Rechtsgrundlagen	7
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5	Quellenverzeichnis	8
3	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13	8
4	Einordnung in übergeordnete Planungen	9
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	10
4.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	13
4.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen	14
4.5	Schutzgebiete	14
4.6	Sonstige Planungen	15
5	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	16
6	Planerische Zielsetzungen	16
7	Umweltbericht	18
7.1	Anlass und Aufgabenstellung	18
7.2	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	18
7.3	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	18
7.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
7.4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	20
7.4.2	Bewertungsmethodik	21
7.4.3	Schutzgut Mensch	22
7.4.4	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	23
7.4.4.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	24
7.4.5	Schutzgut Boden	26
7.4.6	Schutzgut Wasser	28
7.4.7	Schutzgut Klima/ Luft	29

7.4.8	Schutzgut Landschaft	29
7.4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	30
7.4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung	30
7.4.11	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	32
7.4.12	Geplante Maßnahmen Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	45
7.5	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	46
7.6	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	46
7.7	Zusätzliche Angaben	46
7.7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	46
7.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	47
7.7.3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen	47
8	Inhalt des Bebauungsplanes	48
8.1	Art der baulichen Nutzung	48
8.2	Maß der baulichen Nutzung	49
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	49
8.4	Grundstücksgröße	50
8.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	50
8.6	Höhenlage	50
8.7	Zahl der Wohnungen	51
8.8	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	51
8.9	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	51
8.10	Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen	52
8.11	Fläche für Wald	53
9	Flächennachweis	54
10	Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	55
11	Verkehrerschließung	58
11.1	Straßen	58
11.2	Ruhender Verkehr	58
11.3	ÖPNV	58
12	Ver- und Entsorgung	59
12.1	Wasserversorgung	59
12.2	Versorgung mit elektrischer Energie	60
12.3	Telekommunikation	61
12.4	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	61
12.5	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	63
12.6	Feuerschutzeinrichtungen	65
12.7	Abfallbeseitigung	67
13	Immissionsschutz	68
14	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	69
14.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	69
14.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	69
14.3	Altlasten/ altlastverdächtige Flächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen des Bodens	69

14.4	Munitionsfunde	70
14.5	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	70
14.6	Bundesbodenschutzgesetz	70
14.7	Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers	71
14.8	Herstellung der Privatstraße	71
14.9	Gewässerschutz	71
14.10	Ersatzpflanzungen	72
14.11	Wald	72
15	Billigung der Begründung	73
16	Arbeitsvermerke	73

Vorbemerkung

Der Aufstellungsbeschluss für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 wurde gefasst. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes mit der Gemeinde Hohenkirchen konnten die Ziele noch nicht für alle Teilbereiche abschließend bestimmt werden. Daher wurde das Plangebiet geteilt. Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für den Teil 1 wird die Bebauung für einen Teilbereich des Geltungsgebietes planungsrechtlich vorbereitet. Für diesen Bebauungsplan wurde durch die Gemeindevertretung der Satzungsbeschluss bereits gefasst. Es handelt sich um straßenbegleitende Bebauung.

Die weitere Bebauung im Bereich südlich und westlich des Bebauungsplanes Nr. 6 – Teil 1 wird nun im Rahmen der vorliegenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 planungsrechtlich vorbereitet.

1 Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Hohenkirchen

1.1 Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.097 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen leben 1.281 Einwohner (Stand: 31.12.2012), davon innerhalb der Ortslage Wohlenhagen 44 Einwohner (Stand: Juni 2005).

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 zu entwickeln. Die Gemeinde strebt dabei einen umweltverträglichen und landschaftsbezogenen Tourismus an.

Im Raumnutzungskonzept Westmecklenburgische Ostseeküste, das sich entsprechend des Planungsstandes von Januar 2002 auf die ehemaligen Gemeinden bezieht, wird die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf im touristischen Marktgebiet als einer der ruhigeren Gegenpole im Fremdenverkehrsschwerpunktraum 2 beschrieben. Die Gemeinde profitiert von der Nähe des Nachfragepotentials von Boltenhagen. Die Angebote der im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf sind geprägt durch naturnahen Tourismus unter Nutzung der naturräumlichen Potentiale an der Wohlenberger Wiek. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gemeindegebietes der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf.

Die städtebauliche Struktur des Ortes hängt maßgeblich mit der Geschichte des ehemaligen Gutes Wohlenhagen zusammen. Für den gesamten Ortsbereich ist auch heute der noch vorhandene Teil des Gutes prägend. Bedeutende Einschnitte in die Entwicklung des Dorfes war die nach dem 2. Weltkrieg unter Besatzungsrecht durchgeführte Enteignung des Landbesitzes über 100 ha. Im Dorf veränderte sich das Ortsbild nach der Aufteilung durch den Bau von kleinen Neubauerngehöften und den Abbruch von Wirtschaftsgebäuden.

Nunmehr wird das städtebauliche Erscheinungsbild durch Teile des noch erhaltenswerten Gutsbereiches, Siedlungsbebauung, die nach dem Krieg errichtet wurde und ergänzende Bebauung der 90er Jahre geprägt. Letztere Bebauung ist ausschließlich straßenbegleitend in 1. und 2. Reihe vorhanden. Darüber hinaus ist im westlichen Teil des Planbereiches eine Bebauung vorhanden, die ursprünglich landwirtschaftlichen Zwecken diente und über den Gutshofbereich erreicht werden kann.

1.2 Planungsabsichten

Straßenbegleitend ist entlang der Seestraße die planungsrechtliche Vorbereitung von Grundstücken für die Bebauung mit Wohngebäuden für das Dauerwohnen und mit Ferienhäusern (2. Reihe) vorgesehen.

Zur Änderung der diesbezüglichen Planungsabsichten auf Grund der geänderten Rechtslage wird auf die Ausführung unter Pkt. "6. Planerische Zielsetzungen" dieser Begründung verwiesen.

Innerhalb des Mischgebietes ist neben der Wohnnutzung die Beherbergungsnutzung, die Hobbytierhaltung sowie die nicht störende gewerbliche Nutzung möglich.

Im Gesamtzusammenhang der städtebaulichen Entwicklung hat sich die Gemeinde mit dem Bereich vor dem Gutshaus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt. Damit soll die städtebauliche Struktur der Ortslage besser gewürdigt werden. Die Sichtbeziehung auf Gutshaus und Speicher wirkt sich aus Sicht der Gemeinde fördernd für die touristische Entwicklung und als Anziehungselement aus.

Die Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden für die Wohnnutzung (Dauerwohnen) und für die Ferienwohnnutzung, Beherbergungsnutzung, die Hobbytierhaltung sowie die nicht störende gewerbliche Nutzung.
- Sicherung von Freiflächen im Bereich des alten Gutshauses durch Grünflächen.
- Sicherung der verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Erschließung des Gebietes.
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2 Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Wohlenhagen, im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Hohenkirchen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 13 in der Ortslage Wohlenhagen wird begrenzt:

- im Norden: durch Freiflächen an der Seestraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 - Teil 1 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Wohngrundstücke entlang der Seestraße,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch Flächen und Gebäude des alten Gutsbereiches,
- im Süden: durch Waldflächen.

Die Planbereichsgrenzen sind im Übersichtsplan dargestellt:

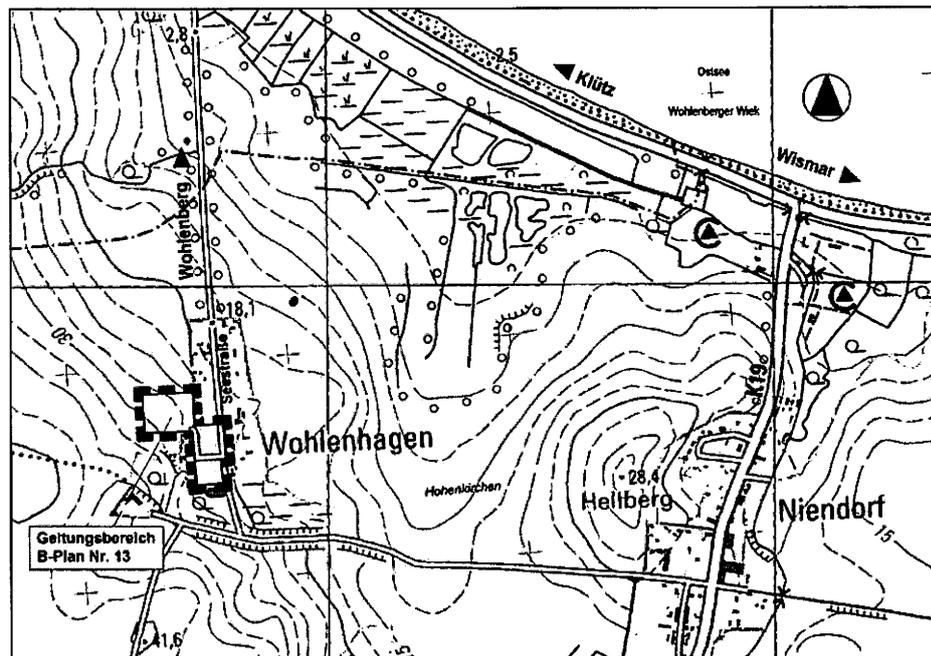


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 13 dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage im Maßstab M. 1: 250 mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Kattner vom Juni 2005 und weiterhin die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), herausgegeben am 08.12.2014 vom Zweckverband Grevesmühlen, Karl-Marx-Straße 7-9, 23936 Grevesmühlen.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Die Gemeinde Hohenkirchen hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Die Überleitungsvorschrift des § 25 d der BauNVO regelt, dass wenn der Entwurf des Bauleitplanes vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt worden ist, die BauNVO in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Dies ist in dem Verfahren der Fall. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 19.05.2006 bis zum 19.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus; die erneute öffentliche Auslegung 2012 fand in der Zeit vom 24.07.2012 bis 24.08.2012 statt. Weiterhin wurde im Jahr 2014 eine erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24. Juni 2014 bis 24. Juli 2014 vorgenommen.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 13 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

inklusive Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Die Prüfung der Umweltbelange einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Planunterlagen.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen liegen zugrunde:

1. Landesraumentwicklungsprogramm, 2005.
2. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996.
3. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011,
4. Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Walmstorf, Stand 1998, 1. und 2. Änderung.
6. Entwicklungskonzeption Gemeindeverbund „Wohlenberger Wiek“, Mai – Juli 1999.
7. Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung im Bereich der westmecklenburgischen Ostseeküste, Januar 2002.
8. Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.), 1998 / Heft 1.
9. Geologische Karte von Mecklenburg- Vorpommern, Herausgegeben vom Geologischen Landesamt Mecklenburg- Vorpommern, 1995.
10. Hinweise zur Regelung der Eingriffsregelung in M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3 1999.
11. LINFOS –Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Güstrow, 2004.

3 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt die Verbesserung der Möglichkeiten für das Ferienwohnen, die Beherbergungsmöglichkeiten und der Wohnstruktur im Bereich der Wohlenberger Wiek.

Innerhalb der Ortslage Wohlenhagen sollen Flächen für eine Bebauung mit Wohngebäuden sowie mit Ferienhäusern, zur Beherbergung und für nicht störendes Gewerbe planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die ergänzende straßenbegleitende Wohnbebauung soll sich in die vorhandene Straßendorfstruktur einfügen. Eine Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung ist Planungsziel. Dabei ist zu sichern, dass nur straßenbegleitende Bebauung erfolgt. Eine Erschließung der Wohngrundstücke und der Ferienwohngrundstücke soll jeweils von der öffentlichen oder privaten Straße möglich sein. Eine Stichstraße zur

Erschließung von hinteren Grundstücksteilen, auch über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, soll nicht vorgesehen werden. Eine straßenbegleitende Bebauung wäre nach vorliegender „Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen“, hier ohne Betrachtung der Art der Nutzung, denkbar. Zur Sicherung der Umsetzung der Planungsziele für die Errichtung von Gebäuden für Wohn- und Feriennutzung ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen - abseits von der Straße gelegen - sollen durch eine Neubebauung eine Nutzung erfahren. Leerstehende z.T. baufällige Gebäude sollen zurückgebaut werden bzw. wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens zurückgebaut. Mit der Bereitstellung von Flächen für Beherrbergung und nicht störendes Gewerbe kann das Angebot innerhalb des Gemeindegebietes erweitert werden.

Bei Realisierung sämtlicher Vorhaben gemäß städtebaulichem Konzept werden sich Ortsstrukturen bezüglich Bevölkerungszahlen und Bebauungsdichte ändern.

Durch das Architekturstudium Wismar wurde eine Entwicklungskonzeption, Gemeindeverbund „Wohlenberger Wiek“, Mai - Juli 1999, erarbeitet. Untersucht wurden die Möglichkeiten zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur an der Wohlenberger Wiek.

Im Entwicklungskonzept ist für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 in der Ortslage Wohlenhagen eine Neuordnung durch einen Bebauungsplan vorgesehen. Die Realisierung der im Entwicklungskonzept dargestellten Neuordnung wird nun auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 6 – Teil 1 durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich vorbereitet. Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandene städtebauliche Struktur und hat einen direkten vorhabenbezogenen Anlass.

4 Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen

- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet – Bereiche der an die Gemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek,
- im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Die Landesstraße L 03 von Grevesmühlen nach Klütz, die sämtliche Orte auf der Linie Boltenhagen – Schwerin miteinander verbindet, ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) aus dem Jahr 2005 wird fortgeschrieben. Grundlage hierfür ist das Landesplanungsgesetz. Diese Fortschreibung ist ein komplexes

mehrstufiges Verfahren, in dem auch die Öffentlichkeit beteiligt wird. Das formale Beteiligungsverfahren begann am 7. April 2014.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 20. Juli 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP WM) von 1996. Zu Beginn dieses Planverfahrens galt dementsprechend noch das RROP WM.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihrer Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Gemäß der Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg hat Hohenkirchen keine zentralörtliche Bedeutung, die Gemeinde liegt im Mittelbereich Wismar zwischen den Mittelzentren Wismar und Grevesmühlen.

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Hohenkirchen werden durch das RREP WM wie folgt beurteilt: Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Bis zum 30.06.2010 konnten in der Gemeinde Hohenkirchen 1.457 Einwohner registriert werden.

Siedlungsentwicklung

Allgemeine Ziele der Siedlungsentwicklung nach RREP WM sind:

- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Verkehr

- Das regionale Straßennetz mit der Landesstraße 1 und die bedeutende flächenerschließende Landesstraße 2 erschließen die Gemeinde.

Tourismus

Das Gemeindegebiet befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes „Westmecklenburgische Ostseeküste“. In den Tourismusschwerpunkträumen soll 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. Diese Räume zeichnen sich durch folgende Eigenschaften nach RREP WM (2011) aus:

- durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot
- dass künftig keine Überlastungserscheinungen zugelassen werden
- dass durch saisonverlängernde Maßnahmen eine bessere Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erreicht wird
- dass ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität gegeben sind
- durch dauerhafte und kundenorientierte Qualitäts- und Serviceoptimierung für ein qualitatives Wachstum
- dass Qualitätsmanagement-Systeme als Bestandteil der Qualitäts-offensive verstärkt angewendet werden
- speziell im Bereich der Wohlenberger Wiek soll der Badestrand weiterhin von Familien mit Kindern in Anspruch genommen werden
- durch den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes verläuft ein regional bedeutsamer Radweg

Landschaft

- Gemäß Auszug aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) zählt die Ostseeküste mit Dassower See, Lübecker Bucht, Wohlenberger Wiek, Wismarbucht zu den besonders attraktiven Landschaftsräumen, die eine „herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ besitzen.

Landwirtschaft

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Nach dem RREP WM sollen Landwirtschaft und Ernährungsgewerbe als regionstypische, wettbewerbsfähige und vielseitig strukturierte Wirtschaftszweige, unter Beachtung des Verbraucher-, Umwelt und Tierschutzes, gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen dazu beitragen

- gesunde Lebensmittel, nachwachsende Rohstoffe und Grundstoffe für die Wirtschaft zu erzeugen,
- die Ländlichen Räume als Arbeits-, Lebens- und Erholungsraum zu stabilisieren und zu entwickeln,
- die Kulturlandschaft durch Nutzung zu bewahren, zu pflegen und zu gestalten,
Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen.

In Tourismusschwerpunkträumen sollen extensive Formen der Tierhaltung bevorzugt werden.

Ressourcenschutz Trinkwasser

Der Bereich der Gemeinde zwischen Hohenkirchen und Gramkow liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwasser. Hier müssen alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit dem Trinkwas-

serschutz vereinbar sein. Die Qualität und die Neubildung des Grundwassers beeinträchtigende Nutzungen sind auszuschließen. Zudem ist die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen. Hier soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die beabsichtigte Planung zur Regelung des Bestandes und Arrondierung steht somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Raumordnerische Bewertung

Eine erste raumordnerische Bewertung zu den Planungsabsichten liegt vom 06.05.2006 vor. Darin wird auf die landesplanerische Stellungnahme vom 27.04.2006 verwiesen. Raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat mit Schreiben vom 15. August 2012 zum erneuten Entwurf (Stand 05/2012) die landesplanerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen abgegeben; ebenso mit Schreiben vom 02. Juli 2014 zum erneuten Entwurf (Stand 05/2014). Der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit Schreiben vom 2. Juli 2014 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass die raumordnerische Bewertung gemäß Stellungnahme vom 15. August 2012 zum Bebauungsplan Nr. 13 für den vorgelegten Planungsstand ihre Gültigkeit behält:

"Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusschwerpunktraum.

Bis zum 30.06.2011 konnten in der Gemeinde Hohenkirchen 1.438 Einwohner registriert werden.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Hohenkirchen die innerörtliche Fläche nahe dem Gutshaus in Wohlenhagen städtebaulich ordnen und eine Neubebauung des Standortes ermöglichen. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben und somit zunächst mit erschlossenen Standortreserven den Siedlungsflächenbedarf abzudecken (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM). Die Umsetzung der Planung kann die Attraktivität der Ortslage Wohlenhagen erhöhen und das Wohnumfeld verbessern (vgl. Pkt. 4.2 (1) RREP WM). Weiterhin berücksichtigt die Planung die Lage der Gemeinde Hohenkirchen im Tourismusschwerpunktraum und ermöglicht die Erweiterung des Beherbergungsangebotes (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 13 nicht entgegen."

4.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Aufgabe Gutachtlicher Landschaftsrahmenpläne ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) von 2008 werden für die Gemeinde Hohenkirchen folgende Aussagen getroffen:

Naturschutz

- Das Gemeindegebiet grenzt an das europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und an das FFH-Gebiet „Wismarbucht“.
- Ein großer Teil der Gemeinde ist für die Sicherung der Rastplatzfunktion für ausgewählte Vogelarten vorgesehen.
- Ein umfangreiches Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen entlang der Küste, ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen.

Landschaft

- Als landschaftlicher Freiraum wird dem Gemeindegebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit beigemessen.
- Das Landschaftsbild wird an der Küste der Wohlenberger Wiek mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet.
- Der Küstenbereich der Wohlenberger Wiek ist von herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Die restlichen Gemeindeteile sind von hoher Bedeutung.
- Die Gemeinde Hohenkirchen weist einen durchschnittlichen Wert an Landschaftselemente im Sinne von § 5 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz auf.

Wasser

- Für den Küstenwasserkörper der Ostsee gilt, dass nach EU-Wasserrahmenrichtlinie bis 2015 wahrscheinlich kein guter ökologischer Zustand erreicht wird.
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird entlang der Wohlenberger Wiek im Norden und bis Hohenkirchen im Süden als hoch bis sehr hoch eingeschätzt. Der südliche Gemeindeteil weist eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf.
- Für den überwiegenden Teil der Gemeinde wird die potentielle Wassererosionsgefährdung im Offenland als gering bewertet. Im Bereich des Großen Quellbruchs westlich von Gramkow wird sie als hoch bis sehr hoch eingestuft.

Boden

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird in der Gemeinde Hohenkirchen als mittel bis hoch eingestuft.

Da es zu einer Verdichtung innerhalb der Ortslage und zu einer Nachnutzung bereits anthropogen vorgeprägter Flächen kommt, entspricht die Planung den übergeordneten Zielen.

4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen

Für die Flächen der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, der als Teilflächennutzungsplan für die Gemeinde Hohenkirchen fortgilt. Nach Fusion der Gemeinde Groß Walmstorf und der Gemeinde Gramkow wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen fortgeführt.

Das als Mischgebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) festgesetzte Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen des Teilflächennutzungsplanes überein. Der Bereich des festgesetzten Mischgebietes kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die Fläche innerhalb des Plangebietes des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA (gemäß § 4 BauNVO) und des Sondergebietes Ferienhausgebiet SO-F (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Eine Bebauung der Flächen ist somit grundsätzliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Jedoch ist unter Berücksichtigung der Absicht, Wohnbebauung und Ferienwohnnutzung zu entwickeln, eine Änderung des Teilflächennutzungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes eine Grünfläche festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Die Ziele des Bebauungsplanes werden auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Es werden Grünflächen dargestellt.

Zur Anpassung des Teilflächennutzungsplanes an die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung gefasst. Das Aufstellungsverfahren wurde durchgeführt.

Die Übereinstimmung der Ziele zur Entwicklung des in diesem Bebauungsplan betrachteten Bereiches zwischen verbindlicher und vorbereitender Bauleitplanung wird mit der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes hergestellt.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das geplante **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Naturküste Nordwestmecklenburg"**.

Das Küstengebiet der Wohlenberger Wiek, außerhalb des Plangebietes, gehört zum **FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302)** und zum **EU-Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)**.

Weitere Ausführungen zu Schutzgebieten im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind unter Punkt 7 "Umweltbericht" enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 berührt keine Trinkwasserschutzzone.

4.6 Sonstige Planungen

Es wurde ein **Raumnutzungskonzept „Westmecklenburgische Ostseeküste“** erstellt. Für die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf werden u.a. folgende Aussagen, die auch für die Ortslage Wohlenhagen zu treffend sind, getroffen:

Stärken:

- Zentrale Lage zwischen Wismar und Lübeck,
- Campingmöglichkeiten im Ortsteil Niendorf, Spielpark, erschlossener Strand, Hotelneueröffnung, Qualität im gewerblichen Unterkunftsbereich ausbaufähig.

Schwächen

- Freizeitinfrastruktur ist schwach, aber es gibt Rad- und Wanderwege und eine Badestelle.
- ÖPNV-Verbindungen nach Wismar für Vorhaben im Bereich der Naherholung vermutlich nicht ausreichend (selten und saisonal).
- Infrastruktur im Ort hat derzeit keine touristische Relevanz.
- Der Küsten- und Strandzugang wird durch den Verlauf der L 01 – und die dort vorhandene starke Verkehrsbelastung – entlang des Strandes erschwert.
- Aktivitätsangebote sind rar: es gibt Nachmittags- und Abendveranstaltungen. Schlechetterangebote fehlen.

Angebotspotential:

- Zukünftig zu Produkten ausbaufähige Angebotsverhältnisse existieren in überdurchschnittlichem Ausmaß für die Urlaubsformen Badeurlaub, Campingurlaub, Familienurlaub, Kurzurlaub und Tagesausflüge.

Entwicklungsansätze

- Grundlage derzeitiger Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Einordnung als Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

Bei den Entwicklungszielen für die Gemeinde werden u.a. folgende Punkte benannt:

Tourismus:

- Weiterentwicklung des Tourismus als wirtschaftliche Alternative zum einzigen sonstigen Erwerbszweig „Landwirtschaft“,
- Vereinbarung der Ansprüche der Naherholung und des Übernachtungstourismus, bei preferierter Förderung des Übernachtungstourismus,
- Niveauverbesserung am Strand.

Infrastruktur:

- Umverlegung der L 01, Verkehrsentslastung am Strand; Qualitative Verbesserung der Radwege.

Die Gemeinde Hohenkirchen nimmt im Fremdenverkehrsschwerpunktraum gemeinsam mit der Stadt Klütz die Entwicklungsmöglichkeiten um den touristischen „Motor“ Boltenhagen wahr. Die Kapazitäten im Bereich Beherbergung sollen entwickelt werden. Die Qualitäten im Be-

reich der Privatvermietung, der Hotellerie und des Campings sollten dabei nicht zu kurz kommen, das Qualitätsniveau wird sich aber im Zuge der Quantitätssteigerung im Durchschnitt verbessern.

Mit der Ausstellung des Bebauungsplanes und somit der Vorbereitung der Realisierung von Wohnbebauung mit untergeordnetem Anteil von Ferienwohnen sowie der Vorbereitung von weiteren Beherbergungseinrichtungen verfolgt die Gemeinde die im Raumentwicklungskonzept dargestellten Entwicklungsziele/ -richtungen. Insgesamt wird durch die Gemeinde eingeschätzt, dass das Vorhaben den Zielsetzungen für die Region entspricht.

5 Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich an der Wohlenberger Wiek innerhalb der Landschaftszone des Ostseeküstengebietes. Sie gehört zur Landschaftseinheit Wismarbucht mit Insel Poel in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland Wismarbucht.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wohlenhagen.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich Wald i.S. des LWaldG M-V.

Eine ausführliche Bestandsbeschreibung ist unter Punkt 7. „Umweltbericht“ enthalten.

6 Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 will die Gemeinde Hohenkirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Dauerwohnen und Ferienwohnen auf der Fläche an der Seestraße sowie für ein Mischgebiet auf der hinterliegenden Fläche schaffen.

Das Planungsziel bestand u.a. im bisherigen Planverfahren in der Zulässigkeit von Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb eines Baugebietes an der Seestraße.

Die Festsetzung eines "sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO schien bislang eine Möglichkeit für das Erreichen dieses Planungszieles zu bieten. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil gefällt worden, dem zu entnehmen ist, dass es sich bei der Wohnnutzung und einer Nutzung zu Erholungszwecken (Ferienhäuser/ -wohnungen und Wochenendhäuser) um Nutzungsformen handelt, die nicht innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO kombiniert werden sollen (Urteil des BVerwG vom

11.07.2013 - 4CN 7.12). Zugelassen hat das BVerwG lediglich bestandssichernde Festsetzungen.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund wurde der Antrag auf Genehmigung für die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellte 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf versagt.

Das Planverfahren soll nun mit geänderten Planungszielen für das Baugebiet an der Seestraße weitergeführt werden.

Mit dem erneuten Entwurf wird anstelle des vorgesehenen sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO entlang der Seestraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im rückwärtigen Bereich entlang der Privatstraße ein Sondergebiet -Ferienhausgebiet festgesetzt.

Es werden bereits bebaute Flächen für eine Neubebauung planungsrechtlich vorbereitet. Bestehende, teilweise baufällige Gebäude werden bzw. wurden während des Aufstellungsverfahrens zurückgebaut. Die Neubebauung erfolgt innerhalb der bebauten Ortslage. Somit werden die Belange einer umwelt- und landschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung beachtet.

Entlang der Seestraße war mit dem erneuten Entwurf 2012 ein sonstiges Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen für die planungsrechtliche Vorbereitung von Grundstücken für die Bebauung mit Gebäuden, die sowohl die Wohn- als auch die Ferienwohnnutzung zulassen, vorgesehen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung (sh. vorhergehend) wurde diese Planungsabsicht geändert.

An der Seestraße soll nun innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA straßenbegleitend und innerhalb eines festgesetzten Sondergebietes-Ferienhausgebiet SO-F rückwärtig des WA die planungsrechtliche Vorbereitung von Grundstücken für die Bebauung von Wohngebäuden für das dauerhafte Wohnen und weiterhin von Ferienhäusern erfolgen. Da die Gebäude sämtlich an Straßen (öffentliche und private Straßen) entstehen, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Kubatur der Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA und des Sondergebietes Ferienhausgebiet SO-F wird der örtlichen Struktur angepasst. Es werden orts- und landschaftstypische Gebäude errichtet. Für das Mischgebiet sollen auch andere Formen an Gebäuden zugelassen werden, so z.B. Hauptgebäude mit Pultdächern und Holzfassaden. Da diese im rückwärtigen Bereich der Straße liegen sind diese Formen für die Gemeinde gut vorstellbar. Die Einpassung in das Landschaftsbild erfolgt durch entsprechende Festsetzungen zu Höhen der Gebäude.

Mit der Festsetzung der Grünfläche als Parkanlage soll die städtebauliche Struktur der Ortslage besser gewürdigt werden. Die Sichtbeziehung auf Gutshaus und Speicher wirkt sich aus Sicht der Gemeinde fördernd für die touristische Entwicklung und als Anziehungselement aus. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nicht Ziel der Gemeinde.

7 Umweltbericht

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt den Bestand in Wohlenhagen städtebaulich zu ordnen und Flächen für Bebauung neu zu regeln. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Entwicklung eines Mischgebietes, eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes - Ferienhausgebiet vorgesehen. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum B-Plan ein Umweltbericht als gesonderter Teil beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

7.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die überplanten Flächen befinden sich innerhalb der Ortslage Wohlenhagen und umfassen ca. 1,85 ha. Die Bauflächen umfassen rund 0,97 ha. Das Plangebiet kennzeichnen Lagerflächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Als das Planverfahren 2006 begann, waren die Gebäude noch vorhanden. Dieser Zustand wird im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt. Inzwischen sind die Gebäude nicht mehr vorhanden. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe ruderalisierte der Gesamtbereich zunehmend. Die unversiegelten Bereiche entwickelten sich als dörfliche Brachfläche. Gehölzstrukturen sind in Randbereichen und auf den Ruderaflächen teilweise vorhanden. An der Erschließungsstraße sind mehrere ältere Einzelbäume, Linden und Eschen vorhanden, die größtenteils gesetzlich geschützt sind (vgl. Planzeichnung zum Bebauungsplan). Die restlichen Gehölzbereiche werden von Holunder, Gemeiner Esche, Hasel und Strauchweiden dominiert. Der Gesamtbereich ist durch Ablagerungen und Abfall geprägt. Nordwestlich, westlich und südlich erfolgt der Übergang in den freien Landschaftsraum.

7.3 Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen übergeordneter Planungen sind im Rahmen der Bestimmung umweltrelevanter Faktoren zu beachten. Darlegungen zum Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sind bereits in der Begründung unter 4.3 enthalten.

Im **Teilflächennutzungsplan** der Gemeinde Hohenkirchen (für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf) ist der östliche Bereich des Vorhabenstandort als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Bebauung der Flächen ist somit Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Die Fläche innerhalb des Plangebietes des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA (gemäß § 4 BauNVO), des Sondergebietes Ferienhausgebiet SO-F (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) sowie der Grünfläche ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Eine Bebauung der Flächen ist somit grundsätzliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung.

Jedoch ist unter Berücksichtigung der Absicht, Wohnbebauung und Ferienwohnnutzung zu entwickeln, eine Änderung des Teilflächennutzungsplanes erforderlich.

Das Planungsziel bestand u.a. im bisherigen Planverfahren in der Zulässigkeit von Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb eines Baugebietes an der Seestraße. Die Festsetzung eines "sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO schien bislang eine Möglichkeit für das Erreichen dieses Planungszieles zu bieten. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil gefällt worden, dem zu entnehmen ist, dass es sich bei der Wohnnutzung und einer Nutzung zu Erholungszwecken (Ferienhäuser/ -wohnungen und Wochenendhäuser) um Nutzungsformen handelt, die nicht innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO kombiniert werden sollen (Urteil des BVerwG vom 11.07.2013 - 4CN 7.12). Zugelassen hat das BVerwG lediglich bestandssichernde Festsetzungen. Das Planverfahren soll nun mit geänderten Planungszielen für das Baugebiet an der Seestraße weitergeführt werden.

Im erneuten Entwurf 2014 wurde anstelle des vorgesehenen sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO entlang der Seestraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im rückwärtigen Bereich entlang der Privatstraße ein Sondergebiet -Ferienhausgebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf bereits anthropogen erheblich beeinträchtigten Flächen einer ehemaligen Stallanlage und einer Grünfläche – Parkanlage anstelle der in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Gemischten Baufläche.

Die Zielsetzung der Festsetzung eines Mischgebietes im westlichen Plangebiet stimmt mit den Zielen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes überein. Für diesen Bereich sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Ein **Landschaftsplan** liegt für die Gemeinde Hohenkirchen nicht vor. Aufgrund dessen, dass die überwiegenden Flächen ohnehin schon als Bauflächen im Teilflächennutzungsplan berücksichtigt sind, wird auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes abgesehen. Es werden keine bisher ungenutzten Flächen neu oder zusätzlich für bauliche Entwicklungen im Teilflächennutzungsplan vorgesehen.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an das geplante **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Naturküste Nordwestmecklenburg"**, welches sich als Entwurf im Rechtsetzungsverfahren befindet. Die Ortslage Wohlenhagen ist prinzipiell nicht dem geplanten LSG zugehörig, dies gilt auch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes (gemäß Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, UNB, vom 24.08.2012 zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen).

Die an das oben genannte LSG angrenzenden Flächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehören zu den ehemaligen „Hofflächen“ der Stallanlage und stellen ruderalisierte

dörfliche Brachflächen dar. Nach der Nutzungsaufgabe entwickelten sich entlang des Gebäudes zum Teil Gehölze. Bei Umsetzung der Bebauung bzw. Versiegelung sind einige geschützte Bäume von Rodung oder Beeinträchtigungen im Wurzelbereichen betroffen (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung). Die Zielstellungen und Schutzzwecke des geplanten LSG werden durch die geplante Bebauung und Nutzung jedoch nicht berührt, da es sich prinzipiell um Siedlungsflächen handelt. Im Rechtsetzungsverfahren zum geplanten LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“ wurde die geplante Grenze des LSG entsprechend der Grenze des Plangebietes angepasst (vgl. Entwurf zum 2. Rechtsetzungsverfahren).

Die Bucht Wohlenberger Wiek gehört zum **FFH- Gebiet "Wismarbucht" (DE1934-302)** und zum **EU-Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)**. Das Plangebiet liegt in über 800 m Entfernung zu diesen beiden Schutzgebieten. Das heißt im Plangebiet selbst und in dessen näherer Umgebung sind keine gemäß Fauna-Flora- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie, = Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Lebensraumtypen oder Arten vorhanden.

Durch das Vorhaben, welches innerhalb der bebauten Ortslage durchgeführt wird, sind weder Schutzzweck noch Zielarten der Natura-2000-Gebiete direkt berührt. Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit einer Erhöhung der touristischen Aktivität zu rechnen. Mögliche indirekte Auswirkungen auf die nahe gelegenen Natura 2000-Gebiete sind deshalb zu betrachten. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, verbunden mit der Entwicklung aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus, ist jedoch im konkreten Fall nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete zu rechnen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg folgt dieser Auffassung fachlich (sh. Stellungnahme vom 24.08.2012). Die untere Naturschutzbehörde weist jedoch weiterhin darauf hin, dass die zusätzlichen Gäste und Einwohnerkapazitäten jedoch künftig in die Zahlen für Vorbelastungen hinsichtlich der Verträglichkeit weiterer Planungen und Projekte für den Bereich der Wohlenberger Wiek mit anzusetzen sind.

Gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützte Biotope sind aktuell im Vorhaben- gebiet nicht mehr vorhanden. Es besteht keine Betroffenheit. Geschützte Einzelbäume werden gesondert betrachtet.

7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Folgende Umweltgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe e-i BauGB werden im Zusammenhang mit der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft bzw. Wasser und Boden berücksichtigt und daher nicht gesondert aufgeführt. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Begründung zum Teilflächennutzungsplan, LINFOS-Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie örtliche Bestandserfassungen. Auf die Kartierung von Artengruppen wurde verzichtet, da durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützten Arten zu erwarten ist.

7.4.2 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand am konkreten Standort gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt. Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer vierstufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch	=	Stufe 4
hoch	=	Stufe 3
mittel	=	Stufe 2
gering	=	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

7.4.3 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Bedeutung der Flächen für den Menschen sind vor allem Erholungs-, Produktions- und Wohnfunktionen einzuschätzen. Der Erholungswert eines Gebietes wird im Wesentlichen vom Landschaftsbild, von der Erreichbarkeit und der erholungsspezifischen Infrastruktur bestimmt.

Bestand und Bewertung

Nennenswerte Lärmvorbelastungen bestehen nicht. Die Seestraße wird kaum frequentiert. Allerdings ist davon auszugehen, dass in den Sommermonaten eine stärkere touristische Nutzung durch Kfz- und Fahrradverkehr stattfindet. Das Ortsbild wurde z.T. von den damaligen ruinösen Gebäuden geprägt. Der hohe Durchgrünungsanteil und die relativ abgeschiedene Lage von Wohlenhagen stellen ein hohes Regenerationspotential für die Anwohner dar.

Auswirkungen und Bewertung

Für die Bewohner der Ortslage sind Beeinträchtigungen vornehmlich baubedingt und damit zeitlich beschränkt. Die mit der künftigen Nutzung verbundene, stärkere verkehrliche und touristische Frequentierung wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt.

Mit der weiteren baulichen Entwicklung unter Beachtung ortsüblicher Bauweisen und Materialien sind bezüglich des Ortsbildes in Wohlenhagen keine Verschlechterungen zu erwarten. Mit dem Rückbau ruinöser Bausubstanz und den geplanten Ersatzpflanzungen am Privatweg zum Gutshaus werden eher Verbesserungen des städte- und grünordnerischen Gesamtbildes des Ortes bewirkt.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken für den Menschen wie Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da in allen Baugebieten nur Nutzungen zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet etwa sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO für Mischgebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und entsprechende Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes zur Ver- und Entsorgung abgesichert.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie ggf. die Nutzung regenerativer Energie wird gemäß relevanter gesetzlicher Regelungen und dem neuesten Stand der Technik auf der Ebene der Bauausführung geregelt.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen Planung	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Mensch/ Wohnumfeld				
	2	2	1-2	2

Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft und der Wohnfunktion werden nicht erwartet. Die Wertstufen bleiben nahezu unverändert.

7.4.4 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Eine kurze Beschreibung der überplanten Flächen wurde bereits unter 7.2 vorgenommen. Eine Übersicht der aufgenommenen Biotoptypen ist in der Bestandskarte unter Kapitel 7.4.11 dargestellt. Detaillierte Bewertungen der vorhandenen Biotoptypen erfolgen in der Eingriffs-Ausgleichsregelung ebenfalls unter 7.4.11.

Im Plangebiet waren bereits umfangreiche Flächen bebaut und versiegelt. Dieser Zustand zu Beginn des Planverfahrens wird weiterhin berücksichtigt. Die bestehenden Biotoptypen sind durch die Siedlungslage zu einem großen Anteil bereits anthropogen überformt. Nährstoffeinträge- vor allem im Bereich der ehemaligen Stallanlage- führten zur Förderung stickstoffliebender Flora der dörflichen Brachflächen. Daraus ergeben sich ebenfalls Beeinträchtigungen des faunistischen Bestandes. Das Artenspektrum wird durch die Nähe der Siedlungsflächen geprägt, so dass innerhalb des Plangebietes vor allem synanthrope Arten charakteristisch sind. Der Fachgutachter Herr Bauer wies im Gelände Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche nach: „Alle Arten reproduzieren sich im Untersuchungsgebiet. [...] Das Untersuchungsgebiet stellt einen Teillebensraum für die festgestellten Arten dar“ (Bauer AFB, 2011).

Auswirkungen und Bewertung

Durch das geplante Bauvorhaben gehen ehemalige intensiv genutzte, aktuell dörfliche Brachflächen, Siedlungsgehölze und einige Einzelbäume verloren. Gehölzbestände an der nordöstlichen Grenze des Planungsraumes bleiben erhalten und sind bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Privatstraße sind die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten sowie ergänzende straßenbegleitende Bepflanzungen vorzunehmen. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die Überbauung zerstört. Neben diesem Verlust floristischer Lebensräume wird es auch zum Verlust faunistischer Lebensräume kommen. Aufgrund der angrenzenden weiterhin bestehenden Brachflächen und Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass Arten die bisher die überplanten Flächen im Plangebiet besiedelten, auf diese angrenzenden Bereiche zumindest zum Teil ausweichen können. „Bei Umsetzung der Planungen kommt es zu einem Teilverlust der Habitate der festgestellten Reptilien. Die Habitatfunktion wird aber durch die vorhandenen Strukturen im Umfeld weiter erfüllt. Es kommt zu einem Ver-

lust an potenziellen Winterquartieren. Der Verlust dieser Habitatfunktion sollte im Rahmen von Vorsorgemaßnahmen, die auch für die Amphibien anzuraten sind, kompensiert werden.“ (Bauer AFB, 2011)

Auf den geplanten unversiegelten Grundstücksbereichen werden sich Grünflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Die bisherige naturschutzfachliche Wertigkeit der dörflichen Brachflächen kann jedoch auf den künftig genutzten Baugrundstücken überwiegend nicht erreicht werden.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen Planung	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Pflanzen	2	2	1-2	1-2
Tiere	2-3	2-3	1	1-2

Biologische Vielfalt des Plangeltungsbereiches

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere sowie den anthropogenen Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge, angrenzender Wohnbebauung etc. wird die Biologische Vielfalt des Planungsraumes insgesamt als mittel (2) eingeschätzt. Die Biologische Vielfalt wird sich auf den überplanten Flächen weiter verringern, überwiegend auf die Wertstufe 1- gering.

Eine quantitative Ermittlung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Eingriffsermittlung vorgenommen.

7.4.4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wurde durch das Gutachterbüro Martin Bauer erarbeitet. Der AFB wird der Begründung beigelegt: „Bebauungsplan Nr. 13 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen, Bearbeitung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien und Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AfB) als Zuarbeit zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, 15.Dezember 2011.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des AFB bestanden die Planungsziele in der Ausweisung eines Mischgebietes und eines Wohngebietes. Die Gebäude waren zu diesem Zeitpunkt im Plangebiet bereits nicht mehr vorhanden. Die sechs Grundstücke sollten auf vier reduziert werden und sind im AFB noch durchgestrichen dargestellt. In Abstimmung mit der Gemeinde wurden 2012 die Planungsziele präzisiert. Neben dem Wohnen soll nun auch Ferienwohnen ermöglicht werden. Daher war zunächst die Ausweisung eines Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen vorgesehen (Erneuter Entwurf 2012), späterhin jedoch

ein allgemeines Wohngebiet und eine Sondergebiet - Ferienhausgebiet festgesetzt. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange. Die Ergebnisse des AFB von Herrn Bauer werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt und zum Teil zitiert.

Brutvögel

„Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2011 insgesamt 20 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zur freien Landschaft. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. ... Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches bzw. einer Siedlungsbrache. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Niststätten von Arten mit mehrjähriger Brutplatzbindung kommen im Vorhabengebiet nicht vor. Die Funktion für die festgestellten Brutvogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Es kommt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu keinen Auswirkungen auf die lokalen bzw. regionalen Bestände der festgestellten Arten. Entsprechend besteht für die Artengruppe der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Zielarten des SPA-Gebietes

In einer Entfernung von 800 m vom Plangebiet befindet sich das SPA 2034-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“. „Westlich an das Vorhabengebiet angrenzende Ackerflächen besitzen eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsflächen für Zielarten des SPA. Der Vorhabensbereich besitzt keine potenzielle Bedeutung als Rast- und Nahrungsfläche. Auch ist das Vorhaben nicht dazu geeignet Scheuchwirkungen auf rastende Tiere auszuüben. Direkte Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA können ausgeschlossen werden. Ebenso können aufgrund der geringen Größe des Vorhabensbereiches indirekte Auswirkungen wie erhöhte Frequentierung der Wohlenberger Wiek durch die höheren Einwohner- bzw. Gästezahlen ausgeschlossen werden.“

Reptilien

„Bei den Kontrollen im Gelände wurden Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Alle Arten reproduzieren sich im Untersuchungsgebiet. Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Offenbar stellt das Untersuchungsgebiet keinen optimalen Lebensraum für die Zauneidechse dar. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist infolge der Insellage des Untersuchungsgebietes fernab von größeren Metapopulationen auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet stellt einen Teillebensraum für die festgestellten Arten dar.“ Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht für diese Arten nicht.

Amphibien

„Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Gewässer, die aktuell bzw. potenziell als Laichgewässer geeignet wären. Die nächst-

gelegenen Gewässer befinden sich südlich angrenzend am Waldrand sowie in den Ackerflächen nordöstlich, als auch südwestlich und in der Niederung des Niendorfer Torfmoores. Im Jahr 2011 konnten im Untersuchungsgebiet und in dessen Umfeld sieben Amphibienarten nachgewiesen werden. Die nachgewiesenen Arten (Erdkröte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch, Moorfrosch, Grasfrosch, Teichmolch und Kammmolch) nutzen das Untersuchungsgebiet überwiegend als Winterquartier bzw. Migrationskorridor.“ Artenschutzrechtlich relevant sind Europäischer Laubfrosch, Moorfrosch, Grasfrosch, Teichmolch, Teichfrosch (Mischform Wasserfrosch) und Kammmolch. „Bei Umsetzung der Planungen kommt es zu einem Teilverlust der Habitate der festgestellten Arten. Es handelt sich aber überwiegend um die Funktion als Migrationskorridor oder Winterquartier. Die Habitatfunktion für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wird aber durch die vorhandenen Strukturen im Umfeld weiter erfüllt. Lediglich für den Kammmolch besteht eine geringe artenschutzrechtliche Betroffenheit, da die Art auch in Siedlungsnähe und auf Brachflächen überwintert. Dieser minimale Funktionsverlust sollte im Rahmen von **Vorsorgemaßnahmen**, die auch für alle anderen nicht artenschutzrechtlich relevanten Arten der Amphibien und der Reptilien zu empfehlen sind, kompensiert werden.“

Herr Bauer empfiehlt:

„Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern. Als Maßnahme sollten drei Lesesteinhaufen am nördlichen und westlichen Rand des Vorhabensgebietes an der Grenze zum Acker angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können.“

Die Anlage von Winterquartieren wird als Maßnahme in den Teil B Text des Bebauungsplanes aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme als CEF- Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen der Art vermieden werden.

Entsprechend der Vorgaben des Abs.5 §44 BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

7.4.5 Schutzgut Boden

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die im Bebauungsplangebiet anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgra-

bungen/ Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben. Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung im Zusammenhang mit Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen.

Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Ökosystem eine Vielzahl von Funktionen wahr. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden werden daher mehrere Kriterien bzw. Funktionen herangezogen:

- Filter- und Puffereigenschaften,
- natürliche Ertragsfähigkeit und Standortfaktor und
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Bestand und Bewertung

Der Planungsraum wurde in der letzten Eiszeit geprägt und besteht überwiegend aus Grundmoränen des Pommerschen Stadiums der letzten Weichseiszeit. Das Relief ist abwechslungsreich und leicht kuppig. Gemäß Geologischer Karte von Mecklenburg- Vorpommern stehen überwiegend Lehm- /Tieflehm- Parabraunerden und Staugleye als Böden der Grundmoräne mit starkem Stauwasser- und oder mäßigen Grundwassereinfluss an. Oberflächlich überwiegen Geschiebelehm und Geschiebemergel. Stellenweise können auch Sande und Kiessande auftreten. (vgl. GEOLOGISCHE KARTE M-V) Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehmböden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern. Etwas nachteilig wirkt sich für die Landwirtschaft die Neigung des Bodens zur Staunässe an der Oberfläche aus.

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum, der ehemaligen Bebauung und Versiegelung und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen können die Böden des Planungsraumes zusammenfassend als Siedlungsböden eingestuft werden.

Auswirkungen und Bewertung

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v. a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelastung versiegelter Fläche im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 können inklusive zulässiger Überschreitungen künftig maximal 30 % der Grundstücksflächen überbaut werden. Auf den zusätzlich versiegelten Flächen gehen jegliche Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Filtereigenschaften, Lebensraum) verloren. Jedoch findet der Eingriff auf Flächen statt, die bereits versiegelt waren. Zusätzlich zu Ver- und Entsigelungen finden während der Bauphase im begrenzten Maße Bodenmodellierungen, Verdichtungen und Umschichtungen statt. In der Realisierungsphase ist sicherzustellen, dass Bodenauf- und -abtrag so gering wie möglich ausfallen. Der aufgrund der erforderlichen Bodenmodellierungen anfallende Boden soll möglichst vor Ort wieder eingebaut werden.

Der Umfang der Flächenversiegelung/-inanspruchnahme sowie der Ausgleich werden im Rahmen der Kompensationsermittlung dargestellt. Aufgrund der Vorbelastungen des Standortes wird der zusätzlich Eingriff auf das Schutzgut aber als unerheblich eingeschätzt.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen des Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Boden	1-2	1-2	1	1-2

7.4.6 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der oberste Grundwasserleiter wird von Geschiebelehm überdeckt. Daher kann von einer guten Geschütztetheit des Grundwassers gegenüber flächenhaftem Stoffeintrag ausgegangen werden (Quelle: LINFOS M-V/ LUNG M-V). Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte (HK 50) > 10 m. Saisonbedingt kann oberflächennah Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten. Die Grundwasserneubildung nimmt entsprechend der Bodenverhältnisse eine nur mäßige Bedeutung ein.

Auswirkungen und Bewertung

Mit der Versiegelung sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Potenzielle, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und dem umsichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Durch Flächenversiegelungen wird die Oberflächenversickerung herabgesetzt. Die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert sich. Der oberirdische Wasserabfluss wird beschleunigt. Eine Verminderung dieser Beeinträchtigungen erfolgt durch anteilige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken. Detaillierte Aussagen trifft die Begründung im städtebaulichen Abschnitt 8.9. Erhebliche, zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung nicht zu erwarten.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen des Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Grundwasserflurabstand mehr als als 10 m	1-2	1-2	1-2	1-2

7.4.7 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand und Bewertung

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus, zu der aktuell keine Untersuchungen vorliegen. Es lassen sich aber durch die bestehenden und geplanten Nutzungsstrukturen der Flächen Rückschlüsse ziehen und allgemeine Aussagen treffen. Die Bewertung der Empfindlichkeit der mesoklimatischen Funktion der Biotoptypen gegenüber Neubelastungen /Eingriffen wird auf der Grundlage folgender Kriterien ermittelt:

- Behinderung des horizontalen Luftaustausches;
- Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur;
- Erhöhung der Schadstoffemissionen.

Klimatisch wird Wohlenhagen durch das typisch atlantische Küstenklima mit mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern geprägt. Mit einer mittleren Niederschlagssumme von 550 mm kann der Bereich als relativ regenarm eingeschätzt werden. Mit durchschnittlich 8,5° C und einer Mittleren Jahresschwankung von 17° C weist der Bereich im Vergleich zum Mecklenburger Seen- und Hügelland geringe Jahresschwankungen auf. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind weiterhin starke Luftbewegungen. Vor allem während den Monaten Oktober bis April. Hauptwindrichtung ist Südwest. (Deutscher Wetterdienst 1991a, b: Klimadaten der Stationen Boltenhagen und Travemünde).

Mit der Abnahme des Vegetationsdeckungsgrades sinken sowohl die Leistungsfähigkeit als auch die Empfindlichkeit der Biotoptypenkomplexe gegenüber Schadstoffemissionen und anderen Eingriffen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Flächenversiegelung kann dem Planungsraum kaum eine kleinklimatische Wirkung zugeteilt werden. Unerhebliche Vorbelastungen bestehen aufgrund der Auswirkungen des Straßenverkehrs der L02.

Auswirkungen und Bewertung

Durch die zusätzliche Versiegelung verliert der Landschaftsbereich mehr von seinem Offenlandcharakter. Die künftig versiegelten Flächen werden sich stärker erwärmen und verringern die bodennahe Luftzirkulation. In der Bauphase ist zudem eine zusätzliche, jedoch temporäre Staubbelastung möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Wertstufe 1-2 bleibt unverändert.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen des Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Bereiche mit	1-2	1-2	1-2	1-2

7.4.8 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Den Landschaftsraum prägen das abwechslungsreiche Relief sowie

ein bewaldeter Höhenzug südlich der Ortslage. Bezugnehmend auf das Ortsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirkt sich die derzeitige städtebauliche Situation optisch eher negativ aus.

Auswirkungen und Bewertung

Die Bebauung findet prinzipiell innerhalb der bereits bebauten Ortslage Wohlenhagen statt. Eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr werden bereits anthropogen vorbelastete Flächen anstelle landschaftlicher Freiflächen überplant. Die ergänzende Bebauung für Wohnen und Ferienutzungen soll sich in die vorhandene Straßendorfstruktur einfügen. Diesbezüglich werden Festsetzungen zur Gestaltung und zur Höhe der geplanten Bebauung im Bebauungsplan getroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Wertstufe 2 bleibt unverändert.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen des Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Landschaft	2	2	2	2

7.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter können durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen betroffen sein. Im Fall der Bodendenkmale ergeben sich Beeinträchtigungen in der Regel durch Überbauung. In Anlehnung an die Aussagen des Teilflächennutzungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale innerhalb des Planungsbereiches bekannt. Die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen werden in den Text Teil B der Begründung aufgenommen. Eine weiterführende Betrachtung des Schutzgutes wird nicht für erforderlich gehalten, da Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen nicht erkennbar sind.

7.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamtschätzung

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. So stehen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in einem engen Zusammenhang mit denen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden und anderen Biotopen sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Sogenannte Allerweltsarten, welche insbesondere die Brachflächen mit den Obstgehölzen besiedelten, werden in angrenzende Bereiche ausweichen. Nachfolgend wird die Betroffenheit der Umweltbelange zusammenfassend dargestellt. Die unter 7.4.1 aufgeführten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buch-

staben e-i BauGB wurden dabei nicht gesondert erfasst, sondern im Zusammenhang mit den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft-Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter behandelt.

Betroffenheit: **X** erheblich betroffen
 x unerheblich betroffen
 0 nicht betroffen

Nr.	Belang	Betroffenheit
a)	Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Boden, Wasser, Luft, Klima Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen ihnen	X x x x x 0 X
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäi- schen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	x
c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insge- samt	x
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	0
e)	Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	x
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0
g)	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	0
h)	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Ge- bieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäi- schen Gemeinschaften festgelegte Immissions- grenzwerte nicht überschritten werden	0
i)	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	x

Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt. Allerdings sind aufgrund der Vorbelastrungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastrungen fast unverändert.

7.4.11 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen [...]“ (ebenda).

Methodik

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „**Hinweisen zur Eingriffsregelung**“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer die Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlagenteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich ist 18.508 m² groß und wird im Norden und Nordwesten durch intensiv genutzte Ackerflächen begrenzt (ACL). Hier erfolgt der Übergang in den freien Landschaftsraum. Südöstlich des Gebietes verläuft die asphaltierte Dorfstraße (OVL). Weiterhin befindet sich auch das Bebauungsplangebiet Nr. 6 östlich des Geltungsbereiches. Der Bereich südwestlich vom Bebauungsplan wird durch das Gutshaus mit Freiflächen und Gebäuden bestimmt. Weiterhin schließen sich im Süden Waldflächen an.

Das Plangebiet selbst wurde zu DDR-Zeiten intensiv landwirtschaftlich genutzt. In dieser Zeit wurden auch die vorhandenen Gebäude des Gutshauses, Stallanlagen sowie Silo- und Dungeleflächen erweitert. Die unbefestigten Flächen wurden teilweise zu Ablagerungen von Bauschutt und Abfall genutzt. Nach der Wende 1989 wurde die Nut-

zung des Bereiches aufgegeben und besonders die unversiegelten Freiflächen ruderalisierten zunehmend.

Ein Teil der Gesamtfläche ist auch heute noch durch Gebäude (ODT) sowie Verkehrs- und Lagerflächen vollversiegelt (OVW) bzw. teilversiegelt (OVU). Angrenzend an die versiegelten Flächen sind diverse Schuttablagerungen (OSM) vorhanden. Neben den versiegelten Flächen prägen Ruderalflächen (OBD) den Gesamtbereich. Es sind unterschiedliche Sukzessionsstadien vertreten. Besonders die im südlichen Bereich liegende Fläche wird in regelmäßig gepflegt/ gemäht. Charakteristisch sind hier Einzelflächen mit geringer Vegetationshöhe die aufgrund der Artenzusammenstellung eine Tendenz zum Intensivrasen bzw. Grünland aufweisen. Die restlichen Ruderalflächen werden durch Kriechrasen- sowie brennnesseldominierten Hochstaudenbereichen charakterisiert. Mit der fortschreitenden Ruderalisierung ist auch das Aufkommen von typischen Holundersträuchern und anderen Arten (Übergang PHX) verbunden.

Einzelbäume (Linde, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Obstbäume- BBA, BBJ) sind entlang der Wege und auf den ehemaligen Gartenflächen vorhanden. Die ehemaligen Gartenflächen (OBD) sind überwiegend verbuscht (Holunder, Gemeine Esche, verwilderte Zier- und Obststräucher). In der Krautschicht sind noch vereinzelt typische Arten der gärtnerischen Nutzung vertreten (Blumenstauden usw.).

Weitere Gehölzstrukturen liegen als Gebüsch (PHX) vor und werden durch Weiden und Holundersträucher charakterisiert. Die Gebüschfläche im nordöstlichen Bereich wird durch Eschenbäume und Eschenaufwuchs bestimmt. Weisen die Bäume einen Stammumfang von ≥ 40 cm auf - bei mehrstämmigen Bäumen müssen jeweils zwei Stämme einen STU ≥ 30 cm aufweisen - unterliegen sie der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen vom 31.01.2006. Besitzen die Bäume STU größer als 100 cm in 1,30 m Höhe über dem Erdboden sind sie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Geschützte Alleen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Strauchschicht wird dominiert von Haselnuss- und Holundersträuchern sowie von Laubbaumaufwuchs. In nördlicher Richtung sind zunehmend Holundersträucher vertreten. Der gesamte Gehölzbereich ist durch Ablagerungen und Müll stark beeinträchtigt.

Der südöstliche Teil des Bebauungsplanes wird durch eine vollversiegelte Straße (OVL) und straßenbegleitenden Rasenflächen (PER) charakterisiert.

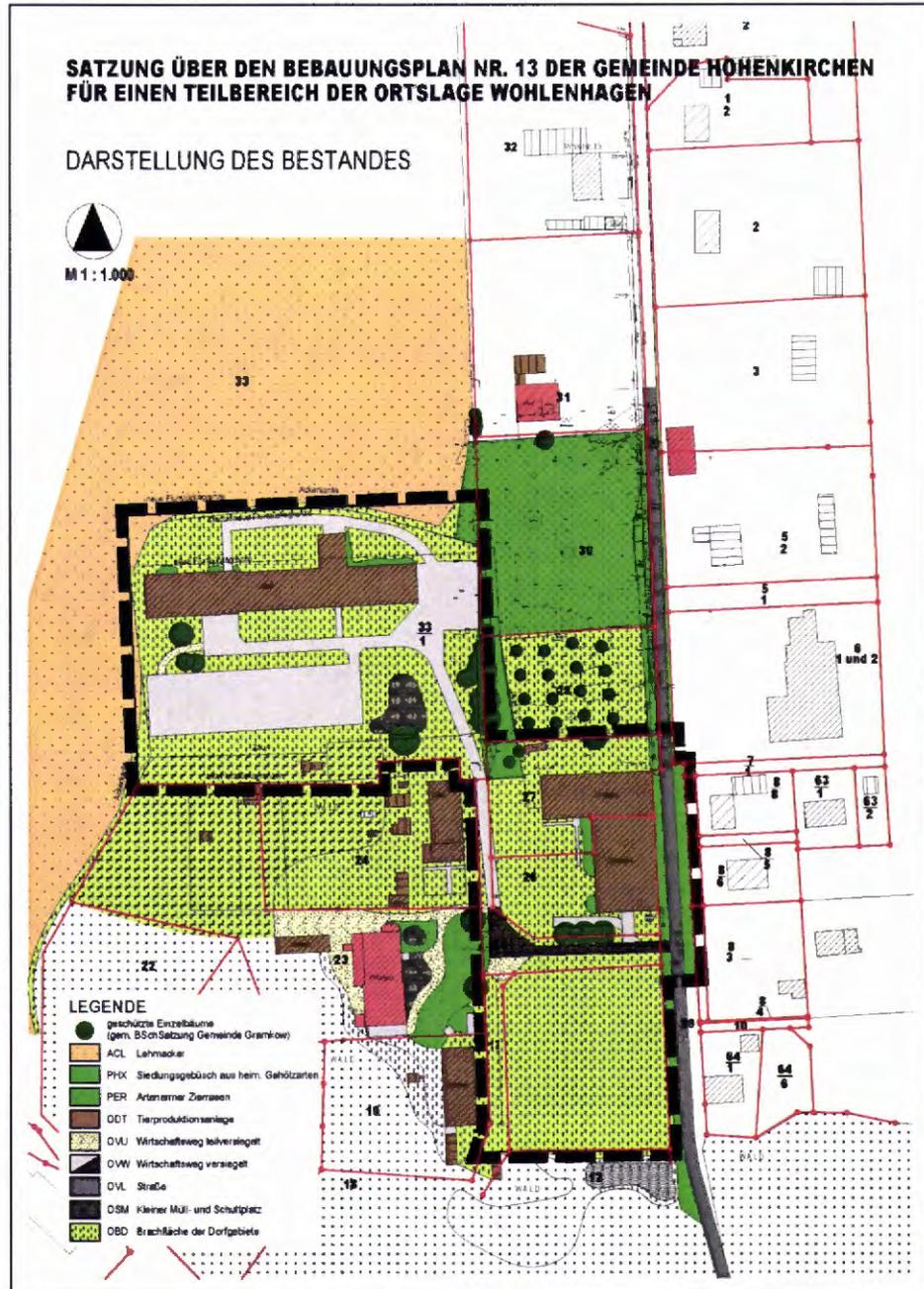


Abb. 2: Darstellung des Bestands (unmaßstäblich)

Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache

hier a) Vereinfachte Biotopwertansprache

Den einzelnen Biotoptypen werden Wertstufen gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung zugeordnet. Jeder der dort ermittelten Biotopwertestufung ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Wertestufungen dargestellt.

Tabelle 2 - Kompensationswertzahl gemäß „Hinweise zur Eingriffsermittlung“
Anlage 10 Tab. 2

Wertein- Stufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelas- tung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	- Bei Vollversiegelung von Flächen
3	4 – 7,5 fach	- erhöht sich das Kompen- sationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilver- siegelung um 0,2).
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus „Hinweise zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung. Dieses wird anhand der nachfolgenden Tabelle kurz erläutert.

Tabelle 3 – Kompensationswerte der Biotoptypen

Biotoptyp	Kürzel	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Begründung Kompensationswertzahl
Älterer Einzelbaum	BBA	4	8	Vorschädigungen durch Schnitt oder Stammabbruch und angrenzende Nutzungen, Vermüllung, unterer Kompensationswert
Jüngerer Einzelbaum	BBJ	1	1	Vorschädigungen durch Schnitt und angrenzende Nutzungen, Vermüllung, unterer Kompensationswert
Lehmacker	ACL	1	1	intensiv genutzter Sandacker, Nährstoffeintrag und Pestizideinsatz, unterer Kompensationswert
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX	1	1	Stark gestörte Bodenvegetation durch Eutrophierung und Vermüllung, teilweise nur aus Holundersträuchern aufgebaut, unterer Kompensationswert
Artenarmer Zierrasen	PER	0	0,3	straßenbegleitend, intensiv gepflegt, teilweise Bankettbereich, unterer Kompensationswert
Tierproduktionsanlage	ODT	0		Ehemalig landwirtschaftlich genutzte Stall- und Lagergebäude
Wirtschaftsweg teilversiegelt	OVU	0	0	teilversiegelte Nebenflächen an der Zuwegung zum Gebiet
Wirtschaftsweg versiegelt	OVW	0	0	Vollversiegelte Flächen, überwiegend Betonflächen, im Bereich des Silos und der Dunglege mit Bauschutt und Müllablagerungen
Straße	OVL	0	0	Vollversiegelte Flächen der Dorfstraße
Kleiner Müll- und Schuttplatz	OSM	0	0	Bauschuttablagerung im nördlichen Teil des B-Planes
Brachfläche der Dorfgebiete	OBD	1	1	Eutrophe Brachflächen, durch Ablagerungen verschmutzt, unterer Kompensationswert

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Ortslage von Wohlenhagen. Es wird deshalb ein Freiraum- Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen. Dies entspricht einem **Korrekturfaktor Ko von 0,75** für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) vollversiegelte Flächen (Gebäude, Straßen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) teilversiegelte Flächen (Bankettbereiche)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen mit Biotopverlust
(unversiegelte Bauflächen, bleiben wertvolle Funktionen erhalten erfolgt eine Berücksichtigung als Eingriffsminderung)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Aufgrund der Bestandsituation mit den entsprechenden Vorbelastungen, der intensiven Nutzung und der umliegenden Flächen und der Größe des Vorhabens wird auf die Festlegung von weiteren Wirkzonen verzichtet.

Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Für die vorhandenen geschützten Einzelbäume im gemeindlichen Satzungsbereich wird der Kompensationsbedarf anhand der geltenden Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen in den nachfolgenden Abschnitten ermittelt. Für Beeinträchtigungen von nach NatSchAG M-V geschützten Bäumen ist der Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.Oktober 2007 anzuwenden.

Der Kompensationsbedarf aufgrund betroffener Biotoptypen wird ermittelt aus:

Fläche des betroffenen Biotoptyps (A) x Kompensationswertzahl (K) x Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad (Ko) x Wirkungsfaktor (W)

Tabelle 4.1 (vollversiegelte Flächen)

Biotoptyp/Gebiet	Vollversiegelung			
	Fläche in m ²	K+ 0,5	Ko	FxKxKo in m ² KFÄ
Tierproduktionsanlage	2217			
MI	1265	0,0	0,75	0
WA/ SO	952	0,0	0,75	0
Wirtschaftsweg, teilversiegelt	122			
Planstraße	122	0,5	0,75	45,75
Wirtschaftsweg versiegelt	1303			
MI	707	0,0	0,75	0
Planstraße	596	0,0	0,75	0
Straße (Bestand)	329			
Planstraße	329	0,0	0,75	0
Brachflächen der Dorfgebiete	587			
Straße	587	1+0,5	0,75	660,38
Gesamt Fläche Vollversiegelung	4558	Gesamt Ein- griff in m² KFÄ		706,13

Der Wirkfaktor beträgt 1,0 und wird nicht gesondert dargestellt. Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich bei nichtversiegelten Flächen die Kompensationswertzahl um 0,5 (gemäß Tab.2 Anlage 10 Hinweise zur Eingriffsregelung).

Für das MI-Gebiet und für das Allgemeine Wohngebiet sowie das Sondergebiet-Ferienhausgebiet wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Weiterhin wird die zulässige Überschreitung dieser Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,3 berücksichtigt. Weitere Vollversiegelungen ergeben sich aus der Herstellung der Erschließungsstraße.

Zu Tabelle 4.2 (teilversiegelte Flächen):

Nach derzeitigem Stand der Planung sind keine teilversiegelten Bereiche vorgesehen.

Tabelle 4.3 (Flächen mit Funktionsverlust bzw. Funktionsänderung)

Biototyp/Gebiet	Biotopverlust			
	Fläche in m ²	K	Ko	FxKxKoxW in m ² KFÄ
Lehmacker	315			
Biototyp/Gebiet	Biotopverlust			
	Fläche in m ²	K	Ko	FxKxKoxW in m ² KFÄ
MI	315	1,0-0,5	0,75	118,125
Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	405			
MI	193	1,0-0,5	0,75	72,375
WA/ SO	212	1,0-0,5	0,75	79,5
Artenarmer Zierrasen	543			
Straße	543	0,3-0,3	0,75	Biototypperhalt
Tierproduktionsan- lage	187			
WA/ SO	187	0,0-0,5	0,75	-140,25
Wirtschaftsweg, ver- siegelt	2030			
MI	876	0,0-0,5	0,75	-657
Grünfläche Nord	1154			Werterhöhung M1
Kleiner Müll- und Schuttplatz	240			
MI	110	0,0-0,5	0,75	-41,25
Grünfläche Nord	130			Werterhöhung M1
Brachfläche der Dorf- gebiete	10230			
MI	3109	1,0-0,5	0,75	1165,875
WA/ SO	1670	1,0-0,5	0,75	626,25
Straße	555	1,0-0,5	0,75	208,125
Grünfläche Nord	858	1,0-1,0	0,75	Werterhalt M1
Grünfläche Süd	3238	1,0-1,0	0,75	Werterhalt M1
Wald	800			Werterhöhung M2
	13.950	Gesamt		1.431,75

Der Wirkfaktor beträgt 1,0 und wird nicht gesondert dargestellt. Mit der Neugestaltung werden sich die unversiegelten Grundstücksflächen innerhalb des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes sowie des Sondergebietes-Ferienhausgebiet kurz- bis mittelfristig als Gartenland (PGZ) ausgebildet. Dabei bleiben wichtige Funktionen des ursprünglichen Biototyps (OBD, PHX) erhalten. Der Erhalt dieser Funktionen wird durch eine Reduzierung des Kompensationswertes als eingriffsminimierende Maßnahme erfasst. Gleichartige Entwicklungen werden für die Straßenbegleitgrünflächen erwartet und entsprechend bilanziert.

Sind die späteren Biotoptypen in ihren funktionalen Eigenschaften gleichwertig (PER, Grünfläche auf Brachfläche), wird von einem Wertehalt ausgegangen und es erfolgt keine Berücksichtigung in der Berechnung.

Innerhalb der Baugebiete wird der Versiegelungsgrad verringert. Für spätere Gartenflächen, die vorher vollversiegelt waren, wird von einer Werterhöhung ausgegangen. Diese Werterhöhung setzt sich aus dem Kompensationswert der Gartenflächen (=0,5) und einem Zuschlag für die Entsiegelung (=0,5) zusammen.

Durch die Entwicklung von Wald auf ehemaligen Brachflächen durch Anpflanzungen bzw. durch die freie Sukzession wird ein höherer Biotopwert erzielt werden. Diese Flächen werden ebenfalls als Kompensationsflächen erfasst. Eine Bewertung als Biotopverlust erfolgt an dieser Stelle nicht. Es wird jedoch bei der Festlegung des Kompensationsfaktors der Bestandwert berücksichtigt.

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund von Sonderfunktionen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Ortslage von Wohlenhagen. Der Gesamtbereich wird durch die Gebäude und Stallanlagen um das Gutshaus geprägt.

Durch die Nutzungsaufgabe, die Ruderalisierung der Flächen und den Verfall der Gebäude hat sich ein städtebaulicher Missstand entwickelt. Positiv ist jedoch die relativ ungestörte Entwicklung von Gehölzbereichen zu werten, die einen Teil der Gebäude und Ablagerungen verdecken.

Die Planungsabsichten berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten. Die Festlegungen zur Grünordnung und zur geplanten Bebauung minimieren den Eingriff auf das Landschaftsbild. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfs

Eingriffstatbestand	KFÄ in m²
Vollversiegelung	706,13
Biotopverlust	1.431,75
Gesamteingriff	2.137,88

Der resultierende Eingriffswert beträgt 2.137,88 m² Kompensationsflächenäquivalent.

Bestimmung des Kompensationsbedarfs aufgrund der Abnahme geschützter Einzelbäumen

Für die innerhalb des Satzungsbereiches zur Abnahme vorgesehenen Einzelbäume erfolgt die Kompensationsberechnung unter Berücksichtigung des geringen Stammumfanges auf Grundlage von § 7 Abs. 2 der gemeindlichen Baumschutzsatzung. Mit der Satzung sind alle stammbildenden Gehölze mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm sowie mehrstämmige Einzelbäume, wenn 2 Stämme einem Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen, geschützt. Ausgenommen von dieser Satzung sind unter anderem Pappelbäume, Birken, Nadelbäume sowie Obstbäume. Für Bäume mit einem STU > 60 cm ist ein Stück (BAum) als Ersatz zu pflanzen, für Bäume mit STU > 120 cm sind zwei Stück und für Bäume mit STU > 180 cm sind 3 Stück als Ersatz zu pflanzen.

Im Satzungsbereich ist die Abnahme von einer Stiel-Eiche und vier Gemeinen Eschen mit STU 60 cm < x < 120 cm vorgesehen. In der nachfolgenden Tabelle ist der erforderliche Ausgleich für die Abnahme dargestellt:

Tabelle Ermittlung Kompensationsbedarf für nach Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützte Bäume

Baumart	lfd. Nr. gemäß Baumaufnahme (vgl. Planzeichnung)	Kronendurchmesser (KD)	Stammumfang (STU) in cm	Ersatzpflanzung in Stück
Gemeine Esche	2,3,6,7	8 m	85	1
Fraxinus excelsior		6 m	65	1
		6 m	65	1
		6 m	75	1
Stiel-Eiche Quercus robur	1	8 m	90	1

Für die Rodung von nach Baumschutzsatzung Gemeinde Hohenkirchen geschützten Bäume sind 5 Einzelbäume in der Qualität Hochstamm dreimal verschult oder mit STU von 14-16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden als Ersatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Baum ist am Privatweg zum Gutshaus im Bereich des im B-Plan festgesetzten Straßenbegleitgrün auf dem Flurstück 26 der Flur 1 in der Gemarkung Wohlenhagen anzupflanzen. Es ist in Anlehnung an vorhandene alte Linden (*Tilia cordata*) möglichst wieder eine Linde (*T. cordata* oder *T. platyphyllos*) zu verwenden. Die übrigen Ersatzpflanzungen sind auf verfügbaren Flächen auszuführen. Gemeindliches Planungsziel ist die beidseitige Bepflanzung des Privatweges zum Gutshaus. Befinden sich die Grundstücke nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, ist das Einverständnis der Eigentümer für die Baumpflanzungen einzuholen. Die Verwendung der Baumarten soll sich am Bestand orientieren.

Bestimmung des Kompensationsbedarfs für die Beeinträchtigung des potenziellen Wurzelbereiches geschützter Einzelbäume

Im Bereich des Wendehammers der Erschließungsstraße zwischen dem Ferienhausgebiet (SO/F) und dem Mischgebiet (MI) in der Mitte des Plangebiets sind mit Umsetzung des Vorhabens Beeinträchtigungen im potenziellen Wurzelbereich von 3 geschützten Gemeinen Eschen (Ifd. Nr. 8,13,14, vgl. Planzeichnung B- Plan) zu erwarten. Die Stammumfänge (STU) der betroffenen Eschen betragen > 100 cm in 1,30 m Höhe über dem Erdboden und die Kronendurchmesser (KD) betragen je 10 m. Ihre Vitalität wurde zum Aufnahmezeitpunkt Oktober 2014 mit sehr gut bewertet, es gab keine Anzeichen von Schädigungen. Sie fallen demnach unter Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt dementsprechend nach 3.1.4 Baumschutzkompensationserlass M-V.

Der Potenzielle Wurzelbereich entspricht der Kronentraufe plus 1,50 m. Für die betroffenen Bäume beträgt die Fläche des potenziellen Wurzelbereiches somit rund 113 m². Der vom Eingriff betroffene Anteil für jeden Baum in Prozent wurde mittels Zeichenprogramm errechnet. Insgesamt ist für die erwarteten Wurzelbeeinträchtigungen der 3 geschützten Eschen ein Ausgleich von **2,1 Bäumen** zu erbringen. In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Werte aufgelistet.

Tabelle – Ermittlung des Kompensationsbedarfs für nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume

Baumart	Ifd. Nr. gemäß Baumaufnahme (vgl. Planzeichnung B- Plan)	STU in cm	Schutz nach § 18 NatSchAG M-V	KD in m	KD +1,5 m (gerundet)	Fläche pot. Wurzelbereich in m ²	Anteil Eingriff in pot. Wurzelbereich in %	Kompensationsbedarf
Gemeine Esche	8	> 100 cm	X	10	12	113	33%	0,7 Bäume
Gemeine Esche	13	> 100 cm	X	10	12	113	48%	1 Baum
Gemeine Esche	14	> 100 cm	X	10	12	113	17%	0,4 Bäume
Summe Kompensationsbedarf für Eingriffe in potenz. Wurzelbereiche geschützter Bäume								2,1 Bäume

Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden die folgenden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs durchgeführt:

1. M1- Herstellung privater Parkanlagen,
2. M2- Waldentwicklung,
3. M3- Baumpflanzungen.

M1- Herstellung privater Parkanlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Die Parkanlagen sind zu mindestens 20 % mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Errichtung teilversiegelter Wege und Kommunikationsflächen ist zulässig.

Die Parkanlagen sollen die bebauten Flächen in den Landschaftsraum einbinden. Gleichzeitig soll der derzeitige Missstand (durch die vorhandenen Ablagerungen) beseitigt werden. Insgesamt wird deshalb von einer Aufwertung des Landschaftsbildes ausgegangen. Die Grünflächen sollen weiterhin die Beeinträchtigungen auf den hochwertigen Waldbestand südlich des Bebauungsplanes verringern. Unter der Berücksichtigung, dass die Parkanlage durch teilversiegelte Wege erschlossen werden kann und dass auch Kommunikationsflächen zulässig sind, wird für die Parkanlage eine Wertstufe von 1 und ein unterer Kompensationswert von 1 angenommen. Sind die Bestandflächen in Bezug auf die Bewertung gleichwertig (dörfliche Brachflächen), ergibt sich kein Kompensationswert. In die Berechnung gehen nur Flächen ein, die im Bestand einen geringen K-Wert aufweisen. Sind die Bestandsflächen versiegelt, erfolgt ein Aufschlag von 0,5 auf die Kompensationswertzahl.

Die Parkflächen liegen jeweils am Rand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und somit in Wirkzone I. Die Auswirkungen der Bauflächen sind dementsprechend zu berücksichtigen. Für die Maßnahme wird deshalb ein Leistungsfaktor von 0,5 festgesetzt (vgl. Tab. 6 Anlage 10 Hinweise zur Eingriffsregelung).

Berechnung des Kompensationswertes von M1:

Fläche x K-Wert x Leistungsfaktor = Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)

$$130 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,5 = 65 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$$

$$1.154 \times (1+0,5) \times 0,5 = 865,5 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$$

M2- Waldentwicklung

Eine 800 m² große Teilfläche im nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes ist als Waldfläche festgesetzt. Im Bestand hat sich dieser Bereich aus einem ehemaligen Garten entwickelt. Nach der Nutzungsaufgabe sind die Flächen zunehmend ruderalisiert mit natürlichem Gehölzaufwuchs. Die Brache weist heute bereits vereinzelt ältere Bäume auf. Die natürliche Sukzession soll sich zu einem Wald- bzw. Waldrandbereich weiterentwickeln.

Mit den geplanten Waldflächen ist die Erweiterung des südlich vorhandenen Laubmischwaldes vorgesehen. Dadurch soll die Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum gefördert werden. Es wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen, der einen Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten bietet. In Anlehnung an die Anlage 11 Punkt I.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird für die Waldentwicklungsfläche eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.

Bei der Flächenermittlung für die anzurechnende Kompensationsmaßnahme auf der heutigen Brache sind gemäß Stellungnahme vom Landkreis im erneuten Beteiligungsverfahren die älteren Bestandsbäume als Biotope mit einem Wert ≥ 2 zu berücksichtigen. Bei einer Ortsbesichtigung im Oktober 2014 konnten 5 ältere Einzelbäume erfasst werden. Pro Baum wird ein Flächenäquivalent von 25 m^2 angesetzt. Die Flächengröße für die Kompensationsfläche reduziert sich somit um $5 \times 25 \text{ m}^2$ von 800 m^2 auf 675 m^2 . Der Bestandwert der übrigen, gehölzfreien Brachefläche wird mit 1 eingestuft. Es wird von einer Wertsteigerung vom Bestandwert zum Wert des Zielbiotops Wald durch die Maßnahme M 2 ausgegangen.

Bei Waldflächen handelt es sich grundsätzlich um Biotoptypen des freien Landschaftsraumes. Mit der Lage im Siedlungsbereich wirken sich deshalb anthropogene Beeinträchtigungen stärker auf den Kompensationswert der Maßnahme aus. Für die Maßnahme wird deshalb ein Leistungsfaktor von 0,5 festgesetzt.

Berechnung des Kompensationswertes von M2:

Fläche x K-Wert x Leistungsfaktor = Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ)

$$675 \text{ m}^2 \times 2 \times 0,5 = 675 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$$

Mit den Maßnahmen M1-M2 wird ein Kompensationsflächenäquivalent von:

$$65 \text{ m}^2 + 865,5 \text{ m}^2 + 675 \text{ m}^2 = \underline{\underline{930,5 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}}}$$
 erreicht.

M3- Baumpflanzungen

Für die Rodung von nach Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen geschützten Bäume sind 5 Einzelbäume in der Qualität Hochstamm dreimal verschult oder mit STU von 14-16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden als Ersatz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Baum ist am Privatweg zum Gutshaus im Bereich des im B-Plan festgesetzten Straßenbegleitgrün auf dem Flurstück 26 der Flur 1 in der Gemarkung Wohlenhagen anzupflanzen. Es ist in Anlehnung an vorhandene alte Linden (*Tilia cordata*) möglichst wieder eine Linde (*T. cordata* oder *T. platyphyllos*) zu verwenden. Die übrigen Ersatzpflanzungen sind auf verfügbaren Flächen auszuführen. Gemeindliches Planungsziel ist die beidseitige Bepflanzung des Privatweges zum Gutshaus. Befinden sich die Grundstücke nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, ist das Einverständnis der Eigentümer für die Baum-

pflanzungen einzuholen. Die Verwendung der Baumarten soll sich am Bestand orientieren.

Für Eingriffe in die potenziellen Wurzelbereiche der nach Landesrecht geschützten Bäume sind 2 Ersatzpflanzungen unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16-18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu verwenden. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind am Privatweg zum Gutshaus im Bereich des im B-Plan festgesetzten Straßenbegleitgrüns auf dem Flurstück Nr. 26 der Flur 1 in der Gemarkung Wohlenhagen auszuführen. Es sollen in Anlehnung an die drei vorhandenen alten Linden (*Tilia cordata*) wieder möglichst Linden (*T. cordata* oder *T. platyphyllos*) für die Pflanzungen verwendet werden.

Für den Ausgleich von 0,1 Bäumen ist der entsprechende Betrag in Geld an den Landkreis Nordwestmecklenburg (LK NWM) zu leisten:

$432,10 \text{ € (für 1 Stk./ Baum)} \times 0,1 = 43,21 \text{ €}$

Mit der Pflanzung von 7 heimischen Bäumen und der Zahlung von 43,21 € an den Landkreis NWM sind die Eingriffe in den geschützten Baumbestand vollständig kompensiert.

Gesamtbilanz

$930,5 \text{ m}^2 \text{ KFÄ (Kompensationsmaßnahmen/ Planung)} - 2.137,88 \text{ m}^2 \text{ KFÄ (Eingriff in Bestand)} = -1.207,38 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$

Es ergibt sich nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, auch unter Berücksichtigung der Ersatzpflanzungen, ein Kompensationsdefizit von $- 1.207,38 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$. Es sind bereits Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger Herrn Wolfram Ernst durchgeführt worden. Diese sind bei der Bewertung zu berücksichtigen. Die Anzeige als Kompensationsmaßnahmen bei der zuständigen Behörde ist bisher nicht erfolgt. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Nachnutzung von ehemals bebauten Flächen in der Ortslage und damit die effiziente Neuregelung der Bauflächen auf vorbelasteten Flächen unter Schonung un bebauter Flächen der freien Landschaft. Deshalb wird das bilanzierte Kompensationsdefizit von der Gemeinde akzeptiert. Bei einem Verfahren § 13a BauGB, dass in diesem Fall durchaus gerechtfertigt wäre, wäre der Eingriff zulässig.

7.4.12 Geplante Maßnahmen Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die vorgesehenen Maßnahmen sind Bestandteil des Teil B - Text des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen.

Alle Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zum Ausgleich wirken multifunktional positiv auf alle Schutzgüter.

Als Maßnahmen im Plangebiet sind:

- private Parkanlagen,
- Waldentwicklung,
- und Baumpflanzungen vorgesehen.

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen von Amphibien und Reptilien insbesondere dem Kammmolch wird als vorgezogene Maßnahmen die Anlage von Lesesteinhaufen festgesetzt.

7.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht davon auszugehen, dass sich der Zustand der Flächen ändern wird. Eine Nichtdurchführung der Planung würde lediglich bedeuten, dass nur straßenbegleitend eine Bebauung erfolgen dürfte, wie sie durch die Abrundungssatzung für den Ortsteil Wohlenhagen gesichert ist.

7.6 Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen:

Der Planungsraum nimmt aufgrund seiner küstennahen Lage eine hohe Bedeutung für die Erholung ein.

Aufgrund der beabsichtigten touristischen Weiterentwicklung als Planungsziel der Gemeinde ist davon auszugehen, dass bei Nichtbebauung dieses Standortes ggf. andere Flächen außerhalb des besiedelten Raumes für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden würden. Auf Flächen außerhalb des besiedelten Raumes im Außenbereich wären die Auswirkungen auf die Umwelt wahrscheinlich umfangreicher als auf den ausgewiesenen Flächen.

Aufgrund der Siedlungslage des Vorhabens können Beeinträchtigungen der Umwelt daher minimiert werden.

7.7 Zusätzliche Angaben

7.7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft lagen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Diese werden jedoch als nicht erforderlich angesehen. In Auswertung der Standortbedingungen im B-Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter, würden auch durch genaue Erfassungen keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

7.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auch geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen zu erläutern:

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften erfolgen. Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sollten die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen regelmäßig kontrolliert werden.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.7.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens führen für einige Bereiche zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna, und Boden. Die betroffenen Flächen nehmen insgesamt einen nur mittleren Biotopwert ein. Vorbelastungen bestehen aufgrund der Siedlungslage, der vorhandenen Flächenversiegelungen und der damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter. Durch das Vorhaben finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können und kompensiert werden müssen. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse werden in gewissem Maß beeinträchtigt. Zur Kompensation der geplanten Versiegelung und des Verlustes an floristischen und faunistischen Lebensräumen werden keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsraumes erforderlich.

Auf Schutzzwecke/ Erhaltungsziele, Lebensräume oder Zielarten der Natura 2000 - Gebiete hat das Vorhaben voraussichtlich keinen Einfluss.

Die geplante Bebauung wird im Bereich des ehemaligen Stallkomplexes im Randbereich des geplanten LSG Naturküste Nordwestmecklenburg vorgenommen. Im Rechtsetzungsverfahren zum LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“ ist die geplante Grenze des Schutzgebietes entsprechend der Grenze des Plangebietes anzupassen.

Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen. Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung der geplanten Gebäude

in den dörflich geprägten Bereich.

Großräumige, irreversible und schwere Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Belastung für die angrenzenden Biotope ist von untergeordneter Bedeutung, da aufgrund der Siedlungslage bereits Störungen vorliegen. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch Versiegelung und Funktionsverluste könne teilweise durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Es bleibt ein Kompensationsdefizit bestehen. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

8 Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der aktuellen Rechtsprechung (sh. Pkt. 6 dieser Begründung) ändert die Gemeinde ihr bisheriges Planungsziel zur Bebauung von Gebäuden für das Dauerwohnen und Ferienwohnen. Das noch mit dem erneuten Entwurf (Stand: Mai 2012) vorgesehene **sonstiges Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen** (§ 11 Abs. 2 BauNVO) wird nicht weiter festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet für Dauerwohnen und Ferienwohnen sollte dem Wohnen und dem Ferienwohnen dienen. Das Flächenverhältnis von Dauerwohnen zur Ferienwohnnutzung wurde mit je 1 Wohneinheit Dauerwohnen und 1 Wohneinheit Ferienwohnen je Wohngebäude bestimmt. Die Feriennutzung war für einen Erholungsaufenthalt, der überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Zwecke der Erholung dient, vorgesehen.

Die Gemeinde sieht nun straßenbegleitend zur Seestraße ein allgemeines Wohngebiet WA und hinterliegend ein Sondergebiet-Ferienhausgebiet SO-F vor.

Allgemeines Wohngebiet WA

Die Gemeinde setzt straßenbegleitend an der Seestraße ein allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO zur Umsetzung ihres planerischen Konzeptes fest.

Die Wohnnutzung entspricht dem vor Ort typischen Spektrum der Nutzung. Es sind jedoch auch Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen vorhanden. Dies sowohl in Bereichen östlich der Seestraße als auch im ehemaligen Gutshaus.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO für allgemeine Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe, und Nr. 5 Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die WA-Gebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die Etablierung einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebes wird hier planungsrechtlich nicht verfolgt. Hier wäre generell von einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf auszugehen, welches aus städtebaulicher Sicht Konflikte hervorrufen würde.

Sondergebiet - Ferienhausgebiet SO-F

Die Gemeinde setzt unmittelbar an das festgesetzte WA ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO zur Umsetzung ihres planerischen Konzeptes fest.

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind zulässig:

- 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 dienen.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO

Innerhalb der Mischgebiete sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen Nr. 5, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 6, Gartenbaubetriebe, Nr. 7, Tankstellen und Nr. 8, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO für Mischgebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die MI – Gebiete nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

Die Gemeinde geht davon aus, dass in dem Mischgebiet des Plangebietes eine Durchmischung möglich ist. In dem Bereich sind neben dem Wohnen auch Beherbergungsgewerbe und Hobby-Tierhaltung und nichtstörende gewerbliche Einrichtungen vorgesehen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Hobby-Tierhaltung nicht die Auswirkungen einer gewerblichen Tierhaltung hat und einen untergeordneten Charakter einnimmt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass benachbarte Baugebiete durch die zukünftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist beabsichtigt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß,
 - der maximal zulässigen Traufhöhe,
 - der maximal zulässigen Firsthöhe,
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- gemäß Nutzungsschablone bestimmt.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten Baugebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich nur die offene Bauweise zulässig. Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete an der Seestraße (allgemeines Wohngebiet WA und Sondergebiet-Ferienhausgebiet SO-F) sind nur Einzelhäuser zulässig. Mit der Festsetzung wird der städtebaulichen Struktur der Ortslage Rechnung getragen.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes vorbereitet. Die Lage der geplanten Gebäude wird hinreichend definiert.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA und des Sondergebietes - Ferienhausgebiet SO-F wird die Ausrichtung der Gebäude zur Seestraße durch die Festsetzung der Firstrichtung in der Planzeichnung bestimmt (Hauptfirstrichtung senkrecht zur Seestraße).

Die Festsetzungen zur Firstrichtung werden getroffen, um die vor Ort vorhandene städtebauliche Struktur aufzugreifen und auch zukünftig und dauerhaft zu bewahren.

8.4 Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m² Grundstücksfläche nachzuweisen ist. Die Grundstücke müssen mindestens 750 m² groß sein.

Die Gemeinde hat somit die Anforderungen des Stellnahmeverfahrens beachtet und ortsübliche Grundstücksgrößen festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden zu kleine Grundstücke ausgeschlossen. Innerhalb der Grundstücke stehen somit hinreichend große Freiflächen zur Verfügung.

8.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO dürfen zwischen straßenseitiger Gebäudefront und nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden.

Durch die Festsetzung wird positiver Einfluss auf die Gestaltung der Vorgartenbereiche genommen. Hochbauliche Anlagen innerhalb des Vorgartenbereiches dürfen nicht errichtet werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb des Kronentraufbereichs von zum Erhalt festgesetzten Bäumen keine Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden dürfen. Dies dient dem Erhalt der vorhandenen Bäume.

8.6 Höhenlage

Als Bezugspunkte für Höhenangaben gilt jeweils grundstücksbezogen die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils, der durch Baugrenzen bestimmt ist. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebie-

ten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Innerhalb des Plangebietes sind Höhenunterschiede von bis zu 5 m vorhanden. Der Bezugspunkt der Gebäude muss daher grundstücksbezogen ermittelt werden. Die Festsetzung erfolgt aufgrund einer Vermessung.

Die Höhenlage der ausgebauten Verkehrsfläche ist am Bestand zu orientieren, um die Straße in die vorhandene Geländesituation einzubinden. Es sind Abweichungen im Zuge detaillierter Planungen von $\pm 0,20$ m möglich.

8.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sowie im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet wird je Einzelhaus mit maximal 2 Wohnungen je Haus festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Zahl der Wohnungen wird Einfluss auf die Ausnutzungen in der Umgebung genommen. Zu intensive Nutzungen auf den Grundstücken werden durch die Festlegung von 2 Wohneinheiten ausgeschlossen.

8.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) und innerhalb des 30 m Waldschutzabstandes (W) 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.

8.9 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (als Versickerungsflächen, Rigolensysteme, Regenwasserrückhaltebecken oder Teiche) herzustellen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist mit der Einleitgenehmigung in den nächstgelegenen Vorfluter, das Gewässer 23/3 des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“, zu erbringen.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und möglichst auf diesen zu versickern. Da eine Versickerung nicht vollständig möglich ist, sind Anschlüsse an vorhandene Vorflutanlagen vorgesehen. Weitere Ausführungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind unter Punkt 12.5 dieser Begründung enthalten.

8.10 Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm oder 16-18 cm,

Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm,

Sträucher – 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Rot- Buche (*Fagus sylvatica*), Spitz- Ahorn (*Acer platanoides*), Berg- Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg- Ulme (*Ulmus glabra*), Feld- Ulme (*Ulmus minor*), Echte Walnuss (*Juglans regia*)

Bäume 2. Ordnung

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sal- Weide (*Salix caprea*), Vogel- Kirsche (*Prunus avium*),

Obstbäume

- Apfel (*Malus*), Birne (*Pyrus*), Kirsche (*Prunus*),

Sträucher

- Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *C. laevigata*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.), Rain-Weide (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*V. lantana*), Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Auf den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen sind Einzelbaumpflanzungen gemäß Pflanzliste unter Punkt III.1 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Einzelbäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern (Maßnahme M3 der Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung).

ERHALTUNG VON FLÄCHEN MIT BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen und bei Gehölzabgängen sind die entstandenen Lücken mit heimischen standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.1 nachzupflanzen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist auf den Baugrundstücken die Errichtung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen ausschließlich außerhalb des Kronen-Trauf-Bereiches der zum Erhalt festgesetzten Bäume zulässig. Der Kronen-Trauf-Bereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

GRÜNFLÄCHEN

Die mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzten privaten Grünflächen sind parkartig zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Auf mindestens 20 % der Gesamtfläche sind Strauchpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.1 durchzuführen. Eine Beweidung der Wiesenflächen innerhalb der privaten Parkanlagen ist zulässig. Die Anlage von teilversiegelten Bewegungs- und Kommunikationsflächen ist zulässig (Maßnahme M1 der Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung).

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch natürliche Sukzession zu einem Wald- bzw. Waldrandbereich zu entwickeln (Maßnahme M2 der Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung).

ARTENSCHUTZ- VORGEZOGENE CEF- MAßNAHME

An der nördlichen Grenze zwischen Acker und Mischgebiet ist ein Lesesteinhaufen, auf der privaten Grünfläche, an der westlichen Grenze zum Acker sind zwei Lesesteinhaufen als CEF- Maßnahme vor Baubeginn anzulegen. Die Steinhaufen (etwa jeweils 2 Kubikmeter, mit einem Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können.

8.11 Fläche für Wald

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich Wald i.S. des LWaldG M-V, welcher sich gering bis in den Geltungsbereich erstreckt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurden der Wald innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V nachrichtlich übernommen (sh. Planzeichnung - Teil A).

Das Forstamt Grevesmühlen stimmt mit seiner Stellungnahme vom 03. Juli 2014 dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 zu. Abstimmungen zu Waldflächen im Bereich des Plangebiets wurden während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 13 mit dem Forstamt geführt und mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Der festgesetzten privaten Verkehrsfläche, die teilweise im vorgeschriebenen 30m-Waldabstand liegt, wird seitens des Forstamtes zugestimmt.

Alle Baufenster befinden sich außerhalb des 30m-Waldabstandes.

9 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 13 beträgt ca. 1,85 ha. Die Fläche gliedert sich hinsichtlich der Nutzungen wie folgt:

Flächennutzung	Flächen- größe (m²)	Summe Flächen- größe (m²)
Bauflächen		9.703,0
▪ WA (inkl. Baugrenze von 532 m ²)	1.606,2	
▪ Mischgebiet (inkl. Baugrenze von 1.500,7 m ²)	6.568,2	
▪ Sondergebiet- Ferienhausgebiet (inkl. Baugrenze von 596 m ²)	1.528,6	
Verkehrsflächen		2.677,9
▪ Straßenverkehrsfläche (Seestra- ße)	821,6	
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privatstraße	1.375,1	
▪ Straßenbegleitgrün	481,2	
Grünflächen		5.326,0
▪ Private Parkanlage	5.326,0	
Flächen für Wald		800,0
Flächen des Plangebietes gesamt:		18.506,9

Art der Nutzung					
Bau- gebiet	Baugebiets- fläche	darin enthalten			
		GRZ	damit mögl. GR	Fläche in- nerhalb der Baugrenzen	max. Über- schreitung
WA	1.606,2 m ²	0,20	321,2m ²	532 m ²	50% gem. § 19 Abs. 4 BauNVO = 160,6 m ²
MI	6.568,2 m ²	0,20	1.313,6m ²	1.500,7 m ²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 656,8 m ²
SO-F	1.528,6 m ²	0,20	305,7 m ²	596 m ²	50% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO = 152,8 m ²
Zwi- schen- summe			1.940,5m ²	2628,7 m ²	970,2 m ²
Summe	9.703,0 m²			2.910,7 m² (GR inkl. Überschreitung)	

Aus der vorhergehenden Gegenüberstellung ist erkennbar, dass die festgesetzte Grundflächenzahl innerhalb der Baugrenzen ohne Ausnutzung der Überschreitung ausgeschöpft werden kann. Auch ein Teil der möglichen Überschreitung der GRZ könnte noch innerhalb der Baugrenzen realisiert werden.

10 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet sind nur als geputzte Wandflächen weiß oder in hellen Farbtönen herzustellen oder aus Verblendmauerwerk. Holzverkleidungen bis maximal 30% je Gebäudeseite, naturbelassen oder Braun-, Grün-, Blautöne in hellen Farbtönen, oder Fachwerk dürfen verwendet werden. Innerhalb des Mischgebietes dürfen darüber hinaus Gebäude mit Holzfassade errichtet werden. Unzulässig sind Blockbohlenhäuser. Diese Festsetzungen gelten nur für die Hauptgebäude.

Die Dachdeckung darf innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Ferienhausgebiet nur als rot- oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung oder als begrüntes Dach, sofern die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllt werden, erfolgen. Flachgeneigte Dächer innerhalb des

Mischgebietes sind darüber hinaus als verzinkte Stahlfalzbleche oder bituminös, sofern die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllt werden, zulässig.

Diese Festsetzungen gelten nur für die Hauptgebäude.

Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße / Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Fenster und Türen sind außer in Holz auch in farbig beschichtetem Metall oder Kunststoff zulässig. Eloxierungen und Metallic-Effekte sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin mit einer maximalen Höhe von 1,00 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig.

Als Befestigungsarten für die verkehrsberuhigten Bereiche, die Parkplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Von Grundstücken, welche nicht durch Müllfahrzeuge erreicht werden können, sind die Abfallbehälter an der Straße bereitzustellen. Der Aufstellplatz für den Abfallbehälter ist gärtnerisch einzugrünen.

Die Dachneigung für Gebäude mit Hartdacheindeckungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sowie im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet und im Mischgebiet darf 38° bis 46° betragen. Innerhalb des Mischgebietes sind darüber hinaus flachgeneigte Dächer und Pultdächer zulässig.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die baugestalterischen Festsetzungen werden getroffen, um die neuen Gebäude in die vorhandene dörfliche Struktur der Ortslage Wohlenhagen bzw. in den Landschaftsraum einzubinden.

Hierbei geht es auch um eine ortstypische Gestaltung der Straßenräume, so sind z.B. Glasbausteine nur auf von Straßen abgewandten Gebäudeseiten zulässig; für Einfriedungen werden Höhenfestsetzungen

getroffen, damit die Grundstücke von der Straße einsehbar sind und der Straßenraum optisch nicht durch zu hohe Einfriedungen verengt wird.

Für die dörfliche Struktur sind rot- oder anthrazitfarbene Dacheindeckungen typisch und sollen im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet - Ferienhausgebiet, welche in direktem Kontakt zur bestehenden Ortslage stehen, verwendet werden. Für das Mischgebiet, das weiter zurückgesetzt von der Dorfstraße liegt, sind auch andere Materialien zulässig. Durch die festgesetzten Materialien ist eine Einbindung in den Landschaftsraum gegeben.

Von der Zulässigkeit von Reet als Dachdeckung wurde während des Aufstellungsverfahrens abgesehen, da die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für die Ortslage Wohlenhagen für eine weiche Bedachung ohne zusätzliche Maßnahmen nicht abgedeckt werden können.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Dachneigung getroffen, um positiven Einfluss auf die Gestaltung der Gebäude zu nehmen. Eloxierungen und Metall-Effekte für Türen und Fenster werden ausgeschlossen, da sie nicht dem dörflichen Charakter entsprechen.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, hat in seiner Stellungnahme vom 28. Juli 2014 darauf verwiesen, die Formulierung der Festsetzungen dahingehend zu ergänzen, dass zweifelsfrei entnommen werden kann, ob sich die Festsetzungen nur auf die Hauptgebäude oder auch auf die Nebengebäude nach § 12 und 14 BauNVO erstrecken. Die Gemeinde setzte sich hiermit in der Abwägung auseinander.

Die Festsetzungen gelten für die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes; ein Unterschied zwischen Hauptgebäuden und Nebengebäuden wurde nicht vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen II.1 und 2, welche die äußere Gestaltung der Außenwände und Dächer betreffen, werden dahingehend ergänzt, dass diese Festsetzungen nur für die Hauptgebäude gelten. Damit wäre klargestellt, dass Nebengebäude und Garagen abweichend hergestellt werden können.

Zur Befestigung für verkehrsberuhigte Bereiche, Parkplätze und Gehwege sollten kleinteilige Baustoffe, z.B. Pflaster verwendet werden um damit positiven Einfluss auf die Gestaltung der Flächen zu nehmen. Es ist auch vorstellbar, dass bituminöse Flächen in Verbindung mit Pflaster genutzt werden.

Werbeanlagen sollen auf Leistungen aufmerksam machen, daher sollen diese nur an der Stätte ihrer Leitung errichtet werden. Die Festlegung zu Werbeanlagen wird getroffen, um eine Vielzahl an Werbeanlagen, die sich negativ auf die Gestaltung des Ortsbildes auswirken können, auszuschließen.

Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken zu integrieren. Somit kann eine optische Beeinflussung des Straßenraumes ausgeschlossen werden.

11 Verkehrerschließung

11.1 Straßen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Straßenanbindung an die Seestraße (ehemals Dorfstraße). Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße festgesetzt. Zur Anbindung des südlich gelegenen Waldgrundstückes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt. Die Herstellung der Privatstraße ist vor Satzungsbeschluss entsprechend zu regeln. Die Straße ist im Profil so vorzusehen, dass der Baumschutz angemessen gewährleistet wird. Das Straßenprofil ist vor Satzungsbeschluss festzulegen. Teilweise ist die Privatstraße bereits vorhanden.

Durch die untere Straßenaufsichtsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass bei einem Ausbau der im Plangebiet befindlichen Seestraße als gemeindliche öffentliche Straße die Ausführungsunterlagen Straßenbau zur Fachgenehmigung vorzulegen sind.

Durch den Fachdienst Ordnung, Sicherheit und Straßenverkehr wurde darauf hingewiesen, dass die rechtsverbindliche Zustimmung zur Aufstellung von Verkehrszeichen bzw. Verkehrsleiteinrichtungen im Zuge des pflichtigen Antragsverfahrens nach Vorschrift § 45, Abs. 3 Straßenverkehrsordnung erfolgt. Dies gilt nur für den öffentlichen Bereich. Die Antragstellung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde obliegt der örtlichen Behörde bzw. dem Vorhabenträger.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Abfallwirtschaftsbetrieb, hat in seiner Stellungnahme vom 24.08.2012 darauf hingewiesen, dass die Straßenbreite der Privatstraße auf mindestens 4,75m zu erhöhen ist oder ein Stellplatz für die Abfallbehälter der hinterliegenden Grundstücke im Plangebiet auszuweisen ist. Die Breite der Privatstraße wurde auf 4,75m heraufgesetzt.

Es ist zu beachten, dass das Lichtraumprofil der Straße durch Bepflanzungen und/ oder Bebauungen (z.B. Straßenbeleuchtung) nicht eingeschränkt werden darf. Die Straße muss eine entsprechende Tragfähigkeit für die Befahrbarkeit mit Abfallentsorgungsfahrzeugen aufweisen.

Der festgesetzten privaten Verkehrsfläche, die teilweise im vorgeschriebenen 30m-Waldabstand liegt, wird seitens des Forstamtes mit Schreiben vom 03. Juli 2014 zugestimmt.

11.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Grundstücken ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

11.3 ÖPNV

Die Anbindung der Ortslage an den ÖPNV ist gegeben. Es existieren Busverbindungen nach Wismar und nach Grevesmühlen.

12 Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Zur inneren Erschließung des Gebietes sind Trinkwasser- und Abwasseranlagen zu errichten. Die erforderlichen Leitungen sind über einen Erschließungsvertrag, der zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger geschlossen wird, zu regeln. Darin ist die Übernahme sämtlicher Kosten der inneren Erschließung durch den Erschließungsträger zu vereinbaren. Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen. Entsprechende Regelungen sind auf für übrige Ver- und Entsorger zu beachten.

Die sich aus Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes, verbunden mit der Veränderung der örtlichen Situation, eventuell notwendigen Umverlegungen von Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorger sind mit dem jeweils Zuständigen abzustimmen. Die Kosten für Umverlegungen trägt der Verursacher.

Für hinterliegende Grundstücke hat der ZVG mitgeteilt, dass eine Erschließung nur bis zu den vorgelagerten Grundstücken vorgenommen werden kann. Durch den Erschließer sind somit die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor Verlegung der erforderlichen Trinkwasser- und Abwasserleitungen zu erwerben. Da eine jeweils straßenbegleitende Anschlussmöglichkeit gegeben ist, wird davon ausgegangen, dass ein weitergehender Regelungsbedarf nicht erforderlich ist.

Leitungen sind auch in der Privatstraße zu verlegen. Die Eintragungsbewilligung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes bezüglich des Flurstückes 25 (Privatstraße) ist beizubringen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB Wasser gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Die gesonderten Anforderungen zu grünordnerischen Maßnahmen, die der ZVG vorgetragen hat, sind auch für andere Ver- und Entsorger zu beachten. Die Bepflanzung von Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung z. B. des ZVG unter Anwendung des DVGW-Regelwerkes/Arbeitsblattes GW 125.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilt in seinen Stellungnahmen vom 20. August 2012 und vom 24. Juli 2014 seine grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan auf Grund der gültigen Satzungen mit.

12.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und für die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Grevesmühlen.

Die Ortslage Wohlenhagen wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.

Die Wasserversorgung für das geplante Vorhaben ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Durch den Anschluss an das vorhandene Netz über neue Leitungen kann die Versorgung mit Trinkwasser gesichert werden. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet ist.

Zu inneren Erschließung des Gebietes sind Trinkwasseranlagen zu errichten. Die erforderlichen Leistungen sind über einen Erschließungsvertrag zwischen Zweckverband und Erschließungsträger zu regeln, in dem die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Erschließungsträger festgelegt wird.

Die sich aus der Erschließung des Gebietes ergebenden notwendigen Umverlegungen und Neuverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen o.ä. sind durch den Erschließungsträger zu finanzieren. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

Leitungen werden auch in der Privatstraße untergebracht.

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125.

Der Bereich von Wohlenhagen berührt keine Trinkwasserschutzzone.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst öffentlicher Gesundheitsdienst, hat in seiner Stellungnahme vom 28. Juli 2014 Hinweise zur Inbetriebnahme einer Hausinstallationsanlage gegeben. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und technischen Regeln ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu achten.

12.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Elektroenergieversorgung ist durch die E.DIS AG in allen Ortsteilen gesichert. Für die Neuverlegung von Leitungen und somit der Erschließung der geplanten Grundstücke wurden bereits Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen geführt.

Das Versorgungsunternehmen ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dafür wird vom Versorgungsträger öffentlicher Bauraum benötigt, der zur Verfügung zu stellen ist.

Die E.DIS AG wies in ihrer Stellungnahme vom 1. Juli 2014 darauf hin, dass rechtzeitig eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen ist. Entsprechende vertragliche Regelungen zwischen Vorhaben-

träger und E.DIS AG sind abzuschließen. Die (damalige) E.ON edis AG hat mit Schreiben vom 06. Februar 2013 mitgeteilt, dass nach Abschluss des Erschließungsvertrages und der darin genannten Voraussetzungen die Erschließung erfolgen kann. Das Schreiben vom 06. Februar 2013 ist den Verfahrensunterlagen beizufügen.

Mindestens 14 Tage vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage möglicher Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu unterrichten.

Die Herstellung von Hausanschlüssen erfolgt nach jeweiliger Antragstellung durch ein Fachunternehmen und Vorlage des vom Anschlussnehmer bestätigten Angebotes. Eine Vorverlegung der Hausanschlusskabel auf die Baugrundstücke ist bereits im Zuge der Erschließung möglich.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten achtet die E.DIS AG darauf, ihre Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist diese mit der E.DIS AG abzustimmen. Dazu ist ein Lageplan mit den geplanten Baumstandorten vorzulegen.

Weiterhin sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen die Mindestabstände zu vorhandenen und in Betrieb befindlichen Kabeln einzuhalten, auch Mindesteingrabetiefen. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

12.3 Telekommunikation

Der Ortsteil Wohlenhagen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den Planbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom (mind. 6 Monate vor Baubeginn) hinsichtlich möglicher vorhandener Leitungen mit einer genauen Einweisung sind notwendig, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Sind Umverlegungen von Anlagen der Telekom notwendig, sind der Deutschen Telekom die durch Ersatz oder Verlegung dieser Anlagen entstehende Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

12.4 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Hohenkirchen hat diese Pflicht an den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Für die Ortslage Wohlenhagen ist der ZVG der Abwasserbeseitigungspflichtige. Alle Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Plangebiets ist durch die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet.

Aufgrund des bestätigten Abwasserkonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde für das gesamte Gemeindegebiet eine zentrale Abwasserentsorgung hergestellt. Das Abwasser der Ortslage Wohlenhagen wird in die Kläranlage Wismar übergeleitet. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers geregelt ist. Im Zuge des Kanalbaus in der Ortslage Wohlenhagen haben die Flurstücke 26 und 33/1 je einen Grundstücksanschluss Schmutzwasser erhalten, der genutzt werden kann. Die Lage ist in den Plänen des ZVG enthalten. Abstimmungen sind zu führen. Ist eine Teilung von Grundstücken vorgesehen, wird für die gemeinsame Nutzung der Anschlüsse folgender Hinweis gegeben. Gemäß § 13 Abs. 2 - Grundstücksentwässerungsanlage - kann der ZVG ausnahmsweise den Anschluss mehrerer Grundstücke an einen gemeinsamen Grundstücksanschluss zulassen. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die beteiligten Grundstückseigentümer die Verlegung, die Erhaltungs- und Benutzungsrechte und Pflichten schriftlich festlegen und durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit oder durch Baulast sichern. Dieser Nachweis ist durch die Bauherren vor Baubeginn zu erbringen. Sollte bei Nichtdurchführung des Vorhabens eine straßenbegleitende Bebauung erfolgen, ist vor Baubeginn zu entscheiden, ob alle zu errichtenden Bauvorhaben über die vorgelegten Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser entsorgt werden können.

Das anfallende Abwasser ist den öffentlichen Anlagen zuzuführen. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen sind die Anschlussbedingungen zu bestimmen. Für die geplanten Grundstücke müssen entsprechende Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene öffentliche Netz geschaffen werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet.

Zu inneren Erschließung des Gebietes sind Abwasseranlagen zu errichten. Die erforderlichen Leistungen sind über einen Erschließungsvertrag zwischen Zweckverband und Erschließungsträger zu regeln, in dem die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Erschließungsträger festgelegt wird.

Die sich aus den Arbeiten möglicherweise ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Leitungen werden auch in der Privatstraße untergebracht.

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Abwasseranlagen größer als 8 m³/d bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG. Zuständige Wasserbehörde ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin.

12.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Zur Entsorgung müssen entsprechende technische Lösungen zur Regenwasserversickerung vorgesehen werden. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Es wurden Rammkernsondierungen zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Eine Sondierung liegt im MI-Gebiet nördlich der geplanten Wendeanlage. Die zweite Sondierung befindet sich zentral innerhalb des geplanten Baugebietes an der Seestraße.

Für den Bereich der Bohrung im MI-Gebiet wurde dabei ein K_f -Wert von $4,6 \cdot 10^{-5} \text{m/s}$ festgestellt. Für diesen Bereich ist daher davon auszugehen, dass die Versickerung möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann durch Sammeln in einem Teich bzw. in einem Regenrückhaltebecken und anschließender Versickerung schadlos abgeleitet werden. Die Lage des Teiches bzw. des Regenrückhaltebeckens auf dem Grundstück ist so zu wählen, dass das städtebauliche Konzept, u.a. die Zufahrt auf das Gelände nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes/ Sondergebietes-Ferienhausgebiet wurde ein K_f -Wert von $5,2 \cdot 10^{-8} \text{m/s}$ ermittelt. Böden mit einem K_f -Wert von $< 1 \cdot 10^{-8} \text{m/s}$ sind sehr gering durchlässig. Eine direkte Versickerung ist nicht möglich. Um das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern sind entsprechende technische Anlagen, z.B. ein Rigolensystem mit Drosselabfluss, auf den Grundstücken zu errichten.

Die Art, Größe und Lage der Versickerungsanlagen sind im Rahmen der technischen Planung zu ermitteln bzw. bei der Vorbereitung der einzelnen Bauvorhaben. Da eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes/ Sondergebietes-Ferienhausgebiet ausschließlich durch Versickerung nicht möglich ist, ist eine Einleitung in die öffentlichen Regenwasserablenkungsanlagen vorgesehen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist mangels technischer oder eigentumsrechtlicher Möglichkeiten über die Ableitung eines neu zu schaffenden Regenwasserkanals in den vorhandenen südlichen Strang des Regenwasserkanals der Seestraße (ehemals Dorfstraße) Wohlenhagen vorgesehen. Von dort mündet die Vorflut in das Gewässer 23/3 des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste. Mit der Nutzung des Regenwasserkanals zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet werden zusätzliche Regenwassermengen in den Vorfluter eingeleitet. Die Niederschlagsmenge erhöht sich von gegenwärtig $Q_{R,D,S} = 13,7 \text{ Liter/Sekunde}$ auf $Q_{R,D,K} = 58,34 \text{ Liter/Sekunde}$. Diese Einleitmengen sind bei den zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ im Rahmen einer Einleitgenehmigung zu beantragen.

Auf eine Festsetzung von Flächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen im Plan wird verzichtet, um den gestalterischen Spielraum für die Bauherren nicht zu stark einzuschränken. Es erfolgt nur eine Regelung im Text Teil B.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen, unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass unter Berücksichtigung der Herstellung entsprechender erforderlicher Anlagen die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden kann.

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Bei der Versickerung des Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn das Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. Regenwassernutzung) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVA WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Die untere Wasserbehörde regte in ihrer Stellungnahme an, das Gewässer II. Ordnung Nr. 23/3 nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Das Gewässer II. Ordnung Nr. 23/3 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Gewässerrandstreifen ist nach den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten; ebenso Vorgaben für die Bepflanzung.

Die untere Wasserbehörde wies in ihrer Stellungnahme vom 28. Juli 2014 darauf hin, dass Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, als belastet gilt. Es wurde angeregt, aus diesem Grunde auf die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen nicht zuzulassen, um Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser auszuschließen. Die Gemeinde hat sich in der Abwägung damit auseinandergesetzt. Die zulässigen Dachdeckungen sind in den Festsetzungen über die äußere Gestaltung, Punkt II.2, geregelt. Hiernach ist neben weiteren auch eine Metalleindeckung möglich. Im Zuge der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf entsprechende Ausführung der Niederschlagsentwässerungsanlagen gemäß dem technischen Regelwerk zu achten. Unter diesem Aspekt besteht kein Anlass, die Metaldächer von den Festsetzungen auszunehmen.

Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" stimmte dem vorliegenden Bebauungsplan mit seinen Schreiben vom 25. Juli 2012 und vom 23. Juli 2014 zu. Der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in das Gewässer Nr. 11:0:23/3 wird unter Beachtung folgender Hinweise zugestimmt: Die Einleitung beträgt 58,34 l/s. Die Einleitstelle ist zu definieren. Es ist der Nachweis des schadlo-

sen Wasserflusses im Gewässer bzw. im Straßendurchlass zu erbringen, gegebenenfalls sind Maßnahmen am Gewässer bzw. Durchlass erforderlich. Die Einleitstelle ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung nicht erschwert oder verhindert wird. Der gewässerrelevante Teil der Erschließungsplanung ist dem Verband zur Stellungnahme vorzulegen. Im Zuge der Erarbeitung der technischen Planung ist bei den zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Wasser- und Bodenverband eine Einleitgenehmigung zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind entsprechend aufzubereiten und enthalten die nötigen Nachweise und Einleitmengen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG). Gemäß der Stellungnahme des ZVG ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes - Ferienhausgebiet an der Seestraße aus der Versickerungssatzung herauszunehmen. Dies hat bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen. Die Herausnahme oder In-Aussichtstellung der Herausnahme soll vorliegen.

12.6 Feuerschutzeinrichtungen

Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Nach gültigem Regelwerk ist Löschwasser in ausreichendem Umfang bereitzustellen. Die Sicherung des Grundschutzes ist eine Aufgabe der Gemeinde.

Zwischen dem Zweckverband und der Gemeinde besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Diese muss entsprechend den Erfordernissen erweitert werden. In der Ortslage Wohlenhagen gibt es zwei Hydrantenstandorte. Entsprechend seiner technischen Möglichkeiten könnte der Zweckverband Trinkwasser zu Löschwasserzwecken bereit stellen. Beide Hydranten sind derzeit noch nicht vertraglich in der o.g. Sondervereinbarung gebunden. Die vertraglichen Vereinbarungen hierzu sind entsprechend zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband vorzunehmen.

Als Planungsgrundlage für die Ermittlung des Löschwasserbedarfes ist das DVGW-Arbeitsblatt 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) heranzuziehen. Der für den Grundschutz erforderliche Löschwasserbedarf ist in Abhängigkeit der Nutzungsart, der festgesetzten Geschossflächenzahl GFZ, der maximal zulässigen Geschosszahl sowie der Gefahr der Brandausbreitung festzustellen. Mit der Zulässigkeit zur Ausführung von Bedachungen, welche nicht gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind, wäre ggf. der sich hieraus ergebende höhere Löschwasserbedarf zu berücksichtigen. Diese Löschwassermenge muss über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden durch die Feuerwehr entnommen werden können.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg wies in seiner Stellungnahme vom 24. August 2012 darauf hin, dass offene Löschwasserentnahmestellen über ausreichend dimensionierte Zufahrten erreichbar sein müssen. Hierzu ist die "Richtlinie für Flächen der Feuerwehr" i.V.m. der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf

Grundstücken" zu beachten. Insbesondere bei offenen Löschwasseranlagen ist die ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während Frostperioden zu gewährleisten. Löschwasserentnahmestellen und ggf. erforderliche Zufahrten sind mit Hinweisschildern dauerhaft zu kennzeichnen.

Bedachungen, welche nicht gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind (z.B. Reet), sind nur zulässig bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 - 3, welche die Abstände gemäß § 32 Abs. 2 LBauO M-V zu anderen Gebäuden und zu Grundstücksgrenzen einhalten.

Gemäß den Angaben des Amtes Klützer Winkel war in einem Schreiben vom 29. Januar 2013 unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauleitplanung zunächst unter Beachtung des Arbeitsblattes DVGW-405 ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über eine Löschzeit von 2 Stunden abzudecken.

Da die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für die Ortslage Wohlenhagen für eine weiche Bedachung ohne zusätzliche Maßnahmen nicht abgedeckt werden können, wurde von der Zulässigkeit von Reet als Dachdeckung während des Aufstellungsverfahrens abgesehen. Zulässige Dachdeckungen, so auch Gründächer und bituminöse Dachdeckungen, müssen die Anforderungen an eine harte Bedachung erfüllen.

Mit Schreiben vom 11. Mai 2015 teilte das Amt Klützer Winkel den Nachweis zur Löschwasserversorgung in der Ortslage Wohlenberg unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit.

Es stehen in der Ortslage Wohlenhagen folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung (gemäß o.g. Schreiben):

Zurzeit stehen für das B-Plangebiet Nr. 22 der Hohenkirchen folgende Löschwasserentnahmestelle für die Brandbekämpfung zur Verfügung:

Tabelle 1

Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen

Pos.	Löschwasserbereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasserentnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle
1.1	1	Unterflurhydrant	- vor dem Gutshaus	36 m ³ /h
1.2	1	Unterflurhydrant	- Dorfstraße 5 A	55 m ³ /h

Tabelle 2

Löschwassermengen

Pos.	Art der Löschwasserentnahmestelle Löschwasserbereich 1 und 2	Leistungsvermögen / Inhalt
2.1	Trinkwasserversorgungssystem/ (Hydranten)	max. 55 m ³
2.2	Offene Löschwasserentnahmestellen (Teiche)	0 m ³
2.3	Löschwasserbehälter auf Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr	0 m ³
	Gesamt:	max. 55 m³

Bei der Betrachtung der in Tabelle 1 und 2 dargestellten Löschwassermengen kann gesagt werden, dass die Löschwasserversorgung im B-Plangebiet Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen gesichert ist.

Hinweise

Da es sich bei dem Leitungssystem in der Ortslage Wohlenhagen, um ein Verästelungssystem handelt und beide vorhandenen Hydranten sich auf einer Versorgungsleitung befinden, ist immer nur die Nutzung eines Hydranten möglich.

Das Amt Klützer Winkel schätzt mit Schreiben vom 11. Mai 2015 ein, dass bei Betrachtung der Löschwassermengen (in beiden zuvor dargestellten Tabellen) die Löschwasserversorgung in der Ortslage Wohlenhagen gesichert ist. Unter Beachtung des Regelwerkes des DVGW (W405) ist für das B-Plan-Gebiet Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 h erforderlich.

Eine Entschlammung des Löschwasserteiches ist somit im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen nicht weiter notwendig.

Der Löschwasservorrat aus Löschwasserbehältern auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr wird in der Regel nur für den Erstangriff bzw. als Reserve für die Brandbekämpfung verwendet.

12.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Abfalls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu Verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Abfallwirtschaftsbetrieb, hat in seiner Stellungnahme vom 24.08.2012 darauf hingewiesen, dass die Straßenbreite der Privatstraße auf mindestens 4,75m zu erhöhen ist oder ein Stellplatz für die Abfallbehälter der hinterliegenden Grundstücke im Plangebiet auszuweisen ist. Die Breite der Privatstraße wurde auf 4,75m heraufgesetzt.

Es ist zu beachten, dass das Lichtraumprofil der Straße durch Bepflanzungen und/ oder Bebauungen (z.B. Straßenbeleuchtung) nicht eingeschränkt werden darf. Die Straße muss eine entsprechende Tragfähigkeit für die Befahrbarkeit mit Abfallentsorgungsfahrzeugen aufweisen.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Abfallbehörde und untere Bodenschutzbehörde, hat in seiner Stellungnahme vom 28. Juli 2014 Hinweise zur Entsorgung von Abfällen von der Baustelle hingewiesen. Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die

Abfallentsorgung von der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Weiterhin gab der Landkreis Hinweise zur Führung eines Schadstoffkasters bei Abbruch von Gebäuden. Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkaster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 519 und/ oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

13 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich an der Ortsdurchfahrtsstraße (Seestraße) von Wohlenhagen. Es ist daher mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Bei dem innerhalb der Ortslage und auch innerhalb des Plangebietes auftretenden Verkehr handelt es sich überwiegend um Anliegerverkehr. Durch die festgesetzte Zahl an zulässigen Wohnungen ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs innerhalb des Ortes zu rechnen. Lärmauswirkungen des Anliegerverkehrs innerhalb des Plangebietes sind hinzunehmen. Aus Erfahrungswerten führen sie nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen und angestrebten Nutzung.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gelten entsprechend DIN 18005 für das jeweilige Baugebiet. Auf Grund der Lage innerhalb des Ortes und der örtlichen Situation ist nicht mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in einer dörflich geprägten Ortslage. Kleinviehhaltung ist in einem überschaubaren Rahmen vorhanden. In dörflich geprägter Umgebung ist mit Geruchsmissionen zu rechnen. Diese ist durch die Bewohner und Feriengäste hinzunehmen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) teilte in seiner Stellungnahme vom 22.08.2012 mit, dass im Geltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung keine Anlagen und Betriebe vorhanden sind, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch das StALU zu genehmigen bzw. dem StALU anzuzeigen sind.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst öffentlicher Gesundheitsdienst, wies in seiner Stellungnahme vom 28. Juli 2014 darauf hin,

dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche oder Gerüche im Plangebiet entstehen dürfen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen. Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Abwägung damit auseinandergesetzt und verweist auf die vorherigen Ausführungen unter Punkt 13 dieser Begründung. Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet und unter Berücksichtigung der Umgebung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung hervorgerufen werden.

14 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 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 (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.3 Altlasten/ altlastverdächtige Flächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für den Bereich der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht vor. Damit wird jedoch keine Gewähr auf die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

14.4 Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) auf den Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

14.5 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen des jeweilig betroffenen Bauabschnitts und gemäß Zuordnung abnahmefähig abzuschließen.

14.6 Bundesbodenschutzgesetz

Die Gemeinde hat bei Prüfung der Unterlagen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt. Deshalb ist die Abstimmung von Maßnahmen nach § 13 BBodSchG nicht erforderlich. Belange. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Fall einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und

6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind hierzu verpflichtet. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

14.7 Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes ist davon auszugehen, dass die Versickerung möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann durch Sammeln in einem Teich bzw. in einem Regenrückhaltebecken und anschließender Versickerung schadlos abgeleitet werden.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes/ Sondergebietes Ferienhausgebiet ist mangels technischer oder eigentumsrechtlicher Möglichkeiten über die Ableitung eines neu zu schaffenden Regenwasserkanals in den vorhandenen südlichen Strang des Regenwasserkanals der Dorfstraße Wohlenhagen vorgesehen. Von dort mündet die Vorflut in das Gewässer 23/3 des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste. Mit der Nutzung des Regenwasserkanals zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet werden zusätzliche Regenwassermengen in den Vorfluter eingeleitet. Die Niederschlagsmenge erhöht sich von gegenwärtig $Q_{R,D,S} = 13,7$ Liter/Sekunde auf $Q_{R,D,K} = 58,34$ Liter/Sekunde. Im Zuge der Erarbeitung der Genehmigungsplanung sind diese Einleitmengen bei den zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ im Rahmen einer Einleitgenehmigung zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG). Gemäß der Stellungnahme des ZVG ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes und des Sondergebietes - Ferienhausgebiet an der Seestraße aus der Versickerungssatzung herauszunehmen. Dies hat bis zum Satzungsbeschluss zu erfolgen. Die Herausnahme oder In-Aussichtstellung der Herausnahme soll vorliegen.

14.8 Herstellung der Privatstraße

Die Modalitäten zur Herstellung der Privatstraße sind im Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geregelt. Dieser ist Bestandteil der Verfahrensakte.

14.9 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten auf den Grundstücken sind eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers ein-

gewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

14.10 Ersatzpflanzungen

Für die Eingriffe in 3 nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützte Bäume sind 2 einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16-18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern. Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Flurstück Nr. 26 der Flur 1 in der Gemarkung Wohlenhagen auszuführen.

Für die Eingriffe in 5 nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen geschützte Bäume sind 5 Ersatzpflanzungen mit heimischen Arten in der Qualität Hochstamm dreimal verschult oder mit STU von 14-16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden auf verfügbaren Flächen zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die erfolgreiche Entwicklung der Anpflanzungen ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

14.11 Wald

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich Wald i.S. des LWaldG M-V, welcher sich gering bis in den Geltungsbereich erstreckt.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurden der Wald innerhalb des Geltungsbereiches sowie der Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V nachrichtlich übernommen (sh. Planzeichnung - Teil A).

15 Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 25. Juni 2015 gebilligt.

Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015




Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

16 Arbeitsvermerke

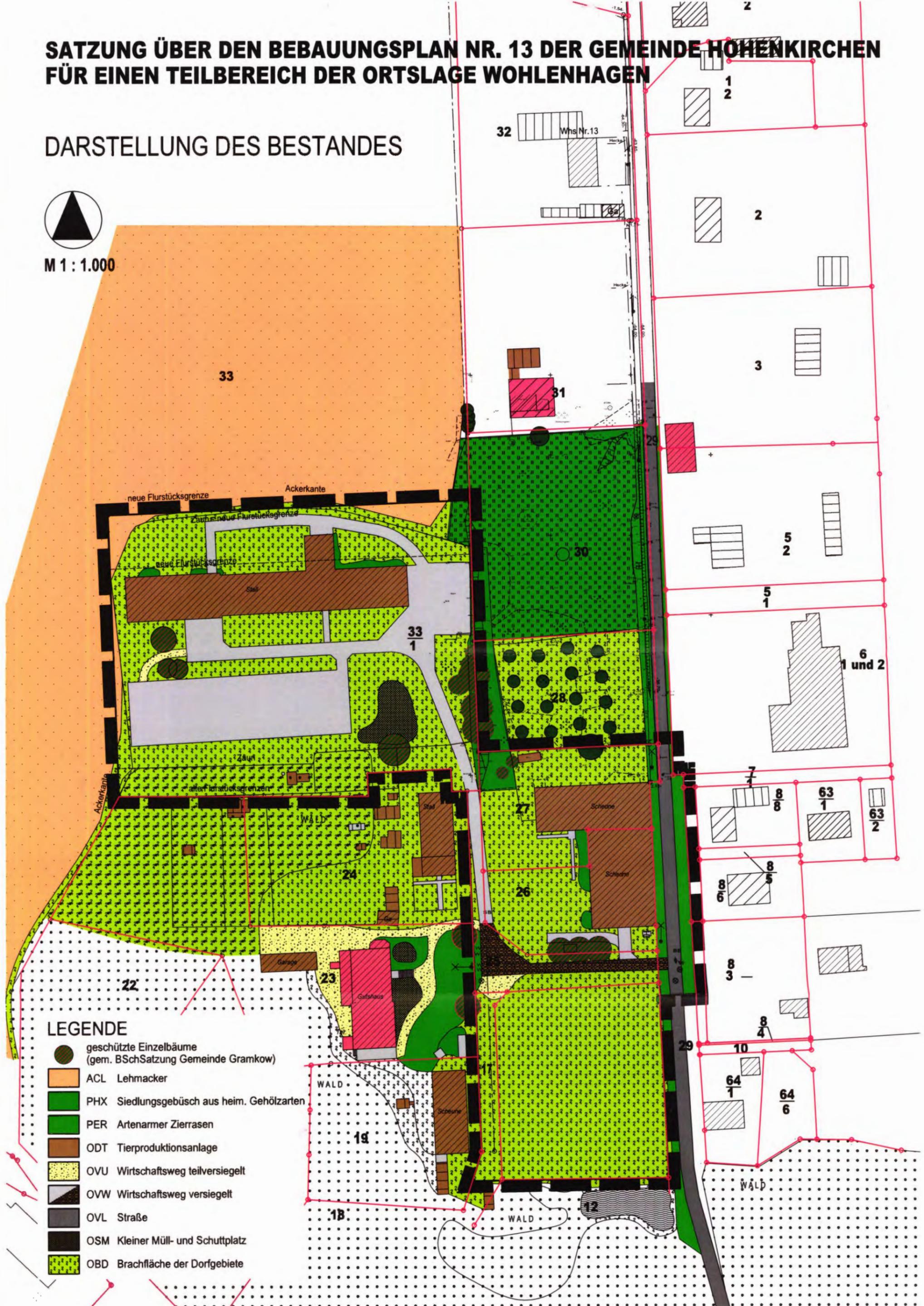
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel und der Gemeinde Hohenkirchen aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf - Breitscheid – Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE WOHLNHAGEN

DARSTELLUNG DES BESTANDES

M 1 : 1.000



LEGENDE

- geschützte Einzelbäume (gem. BSchSatzung Gemeinde Gramkow)
- ACL Lehmacker
- PHX Siedlungsgebüsch aus heim. Gehölzarten
- PER Artenarmer Zierrasen
- ODT Tierproduktionsanlage
- OVU Wirtschaftsweg teilversiegelt
- OVW Wirtschaftsweg versiegelt
- OVL Straße
- OSM Kleiner Müll- und Schuttplatz
- OBD Brachfläche der Dorfgebiete

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen
für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 will die Gemeinde Hohenkirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Dauerwohnen und Ferienwohnen auf der Fläche an der Seestraße sowie für ein Mischgebiet auf der hinterliegenden Fläche schaffen.

Im Planverfahren bestand ursprünglich die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Ferienhäuser an der Seestraße in einem Baugebiet zu schaffen. Davon nahm die Gemeinde jedoch Abstand. Gründe liegen in der Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes).

Anstelle des zunächst vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes für Ferienwohnen und Dauerwohnen wurden nun ein allgemeines Wohngebiet WA straßenbegleitend entlang der Seestraße und ein Sondergebiet-Ferienhausgebiet in der zweiten Reihe festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes ist neben der Wohnnutzung die Beherbergungsnutzung, die Hobbytierhaltung sowie die nicht störende gewerbliche Nutzung möglich.

Im Gesamtzusammenhang der städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde mit dem Bereich vor dem Gutshaus eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage berücksichtigt. Damit soll die städtebauliche Struktur der Ortslage besser gewürdigt werden. Die Sichtbeziehung auf Gutshaus und Speicher wirkt sich aus Sicht der Gemeinde fördernd für die touristische Entwicklung und als Anziehungselement aus.

Die Planungsziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden für die Wohnnutzung (Dauerwohnen) und für die Ferienwohnnutzung, Beherbergungsnutzung, die Hobbytierhaltung sowie die nicht störende gewerbliche Nutzung.
- Sicherung von Freiflächen im Bereich des alten Gutshauses durch Grünflächen.
- Sicherung der verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Erschließung des Gebietes.
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	25.10.2005
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am	01.11.2005
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	18.01.2006
Beschluss über den Entwurf/ Auslegungsbeschluss	31.01.2006
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	19.05.2006
bis	19.06.2006
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	19.05.2006
Beschluss über den erneuten Entwurfs/ Auslegungsbeschluss	09.05.2012
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom	24.07.2012
bis	24.08.2012
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 und § 4 Abs.2 BauGB	20.07.2011
Abwägungsbeschluss	01.11.2006 und 19.12.2012
Satzungsbeschluss	19.12.2012
Aufhebung des Abwägungsbeschlusses (GV/Hokir/05/12/7046)	05.06.2013
Aufhebung des Satzungsbeschlusses (GV/Hokir/05/12/7049)	05.06.2013
Beschluss über den erneuten Entwurfs/ Auslegungsbeschluss	06.05.2014
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom	24.06.2014
bis	24.07.2014
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 und § 4 Abs.2 BauGB	23.06.2014
Abwägungsbeschluss	09.12.2014 und 25.06.2015
Satzungsbeschluss	25.06.2015

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und wurden mit ausgelegt (erneuter Entwurf 2014).

- (1) Umweltbericht als Teil der Begründung mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen; erstellt vom Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen,
- (2) "Gemeinde Hohenkirchen, Bebauungsplan Nr. 13: Bearbeitung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien und Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht"; erstellt vom Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen,
- (3) "Wassertechnische Berechnungen"; aufgestellt vom Ingenieurbüro Dr. Busch - Ivers - Dr. Wobschal, Wismar,
- (4) "Stellungnahme zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes am Standort Wohlenhagen"; erstellt von S.I.G. - Dr.-Ing. Steffen GmbH in M-V, Lühburg,
- (5) bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren vom 19. Mai 2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13,
- (6) bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem erneuten Beteiligungsverfahren vom 20. Juli 2012 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13,

Die Unterlagen (1), (2), (3) und (4) wurden im Beteiligungsverfahren für die Behörden und Träger öffentlicher Belange genutzt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros M. Bauer, Grevesmühlen erstellt (2). Es wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Standortes hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens vorgenommen (auf Brutvögel, Amphibien und Reptilien).

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzes sind artenschutzrechtlich begründete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen nicht erforderlich. Trotzdem sollten die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren. Lediglich für den Kammmolch besteht eine geringe wenn auch nachgeordnete artenschutzrechtlich kaum relevante Betroffenheit. Diese Betroffenheit sollte im Zuge von Vorsorgemaßnahmen ausgeräumt bzw. kompensiert werden. Somit wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung für die Anlage von 3 Lesesteinhaufen vor Baubeginn aufgenommen.

Im Umweltbericht wurde die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt sind erheblich betroffen, da durch das geplante Bauvorhaben ehemalige intensiv genutzte, aktuell dörfliche Brachflächen, Siedlungsgehölze und einige Einzelbäume verloren gehen. Aufgrund der angrenzenden weiterhin bestehenden Brachflächen und Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass Arten die bisher die überplanten Flächen im Plangebiet besiedelten, auf diese angrenzenden Bereiche zumindest zum Teil ausweichen können. Die Habitatfunktion wird

somit durch die vorhandenen Strukturen im Umfeld weiter erfüllt. Vorsorgemaßnahmen können den minimalen Funktionsverlust kompensieren. Eine entsprechende Festsetzung zur Anlage von 3 Lesesteinhaufen wurde formuliert.

Bestandteil des Umweltberichtes in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist Eingriffs- und Ausgleichsermittlung. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde unter Berücksichtigung des Bestandes vorgenommen. Geplante Maßnahmen für die Kompensation wurden innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Es ergibt sich nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ein Kompensationsdefizit. Es sind bereits Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchgeführt worden. Diese sind bei der Bewertung zu berücksichtigen. Die Anzeige als Kompensationsmaßnahmen bei der zuständigen Behörde ist bisher nicht erfolgt. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Nachnutzung von ehemals bebauten Flächen in der Ortslage und damit die effiziente Neuregelung der Bauflächen auf vorbelasteten Flächen unter Schonung un bebauter Flächen der freien Landschaft. Deshalb wird das bilanzierte Kompensationsdefizit von der Gemeinde akzeptiert. Bei einem Verfahren § 13a BauGB, dass in diesem Fall durchaus gerechtfertigt wäre, wäre der Eingriff zulässig.

Durch das Vorhaben, welches innerhalb der bebauten Ortslage durchgeführt wird, sind weder Schutzzweck noch Zielarten der Natura-2000- Gebiete direkt berührt. Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit einer Erhöhung der touristischen Aktivität zu rechnen. Mögliche indirekte Auswirkungen auf die nahe gelegenen Natura 2000-Gebiete sind deshalb zu betrachten. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, verbunden mit der Entwicklung aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus, ist jedoch im konkreten Fall nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete zu rechnen.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an das geplante Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Naturküste Nordwestmecklenburg", welches sich als Entwurf im Rechtssetzungsverfahren befindet. Die Ortslage Wohlenhagen ist prinzipiell nicht dem geplanten LSG zugehörig, dies gilt auch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Zielstellungen und Schutzzwecke des geplanten LSG werden durch die geplante Bebauung und Nutzung nicht berührt. Im Rechtssetzungsverfahren zum geplanten LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“ wurde die geplante Grenze des LSG entsprechend der Grenze des Plangebietes angepasst (vgl. Entwurf zum 2. Rechtssetzungsverfahren).

Gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützte Biotope sind aktuell im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Es besteht keine Betroffenheit.

Großräumige, irreversible und schwere Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Belastung für die angrenzenden Biotope ist von untergeordneter Bedeutung, da aufgrund der Siedlungslage bereits Störungen vorliegen. Die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch Versiegelung und Funktionsverluste könne teilweise durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Es bleibt ein Kompensationsdefizit bestehen. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

In der Begründung wurden Aussagen zum Immissionsschutz (Lärm, Geruch) getroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Nachweis der Oberflächenwasserableitung bzw. - versickerung wurde die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht (siehe (4)). Für den Bereich des Mischgebiets ist die Versickerung möglich. Für das Sondergebiet und Allgemeine

Wohngebiet ist eine ausschließliche Versickerung nicht möglich, so dass die Einleitung in die öffentliche Regenwasserableitung (in der Seestraße) vorgesehen ist (siehe (3) der umweltrelevanten Informationen). Voraussetzung ist für diesen Bereich die Herausnahme aus der Versickerungssatzung.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 nach den Vorgaben des BauGB im zweistufigen Verfahren auf.

Entsprechend wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den gesetzlichen Vorgaben vorgenommen.

Der Verfahrensablauf ist den vorhergehenden Ausführungen zu entnehmen.

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen mit den erneuten Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 13 in den Jahren 2012 und 2014 wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungsverfahren sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange mehrfach um Stellungnahme gebeten worden, zuletzt im Rahmen der erneuten Beteiligungen 2012 und 2014.

Da die zuständige Genehmigungsbehörde (der Landkreis Nordwestmecklenburg) im Zuge der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt hatte, dass ein Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO unzulässig ist und somit die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht genehmigt werden konnte, wurde das Beteiligungsverfahren erneut im Jahr 2014 durchgeführt. Mit dem Planungsziel, Sondergebiete für Ferienhäuser und ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut 2014 beteiligt. Für diejenigen, die sich zum erneuten Entwurf 2014 geäußert haben, gilt die Abwägung der Stellungnahme zum erneuten Entwurf 2014.

Für diejenigen, die zum erneuten Entwurf 2014 keine Stellungnahme abgegeben haben, gilt hilfsweise die Stellungnahme zum erneuten Entwurf 2012.

Als Kernpunkte der Stellungnahmen 2014 sind zu benennen:

- Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Brandschutz weist auf die Sicherung des Löschwasserbedarfes hin: Die Sicherung des Grundschutzes ist durch die Gemeinde nachzuweisen. Im Hinblick auf die Absicherung der Löschwasserversorgung in der Ortslage Wohlenhagen unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauleitplanung (Bebauungsplanung Nr. 13) passt die Gemeinde die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen entsprechend an.
- Die Freiwillige Feuerwehr /Wehrführer gibt Anregungen zur Abdeckung des Löschwasserbedarfes. Im Hinblick auf die Absicherung der Löschwasserversorgung in der Ortslage Wohlenhagen unter Berücksichtigung der vorliegenden Bauleitplanung (Bebauungsplanung Nr. 13) passt die Gemeinde die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen entsprechend an. Somit ist die vorhandene Kapazität an Löschwasser ausreichend und die Herrichtung des Teiches (Entschlammung, Saugstelle) ist hiernach nicht notwendig. Die Abdeckung des Grundschutzes ist durch die Gemeinde nachzuweisen und zu sichern.
- Die untere Wasserbehörde macht keine entgegenstehenden Belange geltend. Die beabsichtigte Niederschlagswasserableitung wurde in der Begründung dargelegt. Soweit erforderlich, wurde eine textliche Festsetzung formuliert und ein Hinweis zur Ableitung des Oberflächenwassers. Basis bilden die wassertechnischen Berech-

- nungen. Für den Bereich des festgesetzten Mischgebietes ist die Versickerung möglich. Das anfallende Oberflächenwasser kann durch Sammeln in einem Teich bzw. in einem Regenwasserrückhaltebecken und anschließender Versickerung schadlos abgeleitet werden. Eine Festsetzung in Bezug auf die Versickerung im Mischgebiet wurde nicht vorgenommen.
- Die untere Wasserbehörde regt den Ausschluss von unbeschichteten Metalldacheindeckungen an. Die Gemeinde berücksichtigt dies nicht. Unter Beachtung des technischen Regelwerkes sind im Zuge der Planung und Ausführung der vorhabenkonkreten Maßnahmen entsprechende Lösungen zu realisieren, die Einträgen von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser entgegenstehen.
 - Trinkwasserschutzzonen sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.
 - Für die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers ist das Leitungsnetz zu erweitern; ein Erschließungsvertrag zwischen Erschließungsträger und dem Zweckverband wurde abgeschlossen.
 - Allgemeine Hinweise zur Abfallentsorgung und zum Bodenschutz werden vorgetragen. Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen, soweit die Informationen nicht bereits enthalten sind.
 - Die untere Naturschutzbehörde gibt Anregungen zur Eingriffsregelung. Die Einschätzungen des naturräumlichen Bestandes wurden geprüft. Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt.
 - Weiterhin wurde von der unteren Naturschutzbehörde die Anpassung des Leistungsfaktors bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen angeregt. Der Leistungsfaktor wird angepasst und die Berechnung wird korrigiert.
 - Die untere Naturschutzbehörde bestätigt einen Kompensationsüberschuss im Rahmen der Eingriffsbilanzierung für den B-Plan Nr. 13 nicht. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wurde gemäß der Stellungnahme überarbeitet. Es ergibt sich nunmehr ein Kompensationsdefizit. Unter Berücksichtigung von bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen und der Nachnutzung von ehemals bebauten Flächen in der Ortslage wird das bilanzierte Kompensationsdefizit von der Gemeinde akzeptiert.
 - Die untere Naturschutzbehörde weist auf den Einzelbaumschutz gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V hin. Die Anregung ist zu berücksichtigen. Die Planunterlagen sind entsprechend zu überarbeiten. Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V wurde gestellt. Ausgleich ist im Plangebiet zu realisieren.
 - Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange mit der vorliegenden Bauleitplanung besteht aus fachlicher Sicht seitens der unteren Naturschutzbehörde Einverständnis.
 - Die untere Straßenaufsichtsbehörde teilt mit, dass Privatstraßen nicht in den Zuständigkeitsbereich der Straßenaufsichtsbehörde fallen.
 - Der Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst des Landkreises weist darauf hin, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen dürfen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen. Die Auseinandersetzung der Gemeinde erfolgte im Rahmen der Abwägung. In der Begründung wurden entsprechende Darlegungen vorgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
 - Der Landkreis, Bauleitplanung, weist darauf hin, dass die Voraussetzungen für eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung zu sichern sind. Dies ist zu berücksichtigen.
 - Die rechtliche Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu regeln. Im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde sind Ausgleichsmaßnahmen gesichert. Auf eine Zuordnung kann somit verzichtet werden.
 - Die gestalterischen Festsetzungen II.1 und 2 sind zu konkretisieren. Die Gemeinde folgt dem dahin gehend, dass diese gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan nur für die Hauptgebäude gelten.

- Die landesplanerische Stellungnahme verweist auf die weitere Gültigkeit der landesplanerischen Stellungnahme vom 15. August 2012, wonach die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Gemeinde berücksichtigt dies und stellt dies in der Begründung dar.
- Der Zweckverband Grevesmühlen stimmt der vorgelegten Planung grundsätzlich zu. Die bestehenden Anlagen für Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind zu erweitern. Die vertraglichen Regelungen wurden in einem Erschließungsvertrag vereinbart.
- Die Eintragungsbewilligung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen bezüglich der Privatstraße sind vor Satzungsbeschluss beizubringen. Die entsprechenden Rechte sind zu vereinbaren.
- Der Zweckverband verweist auf die weitere Gültigkeit seiner Stellungnahme vom 20. August 2012, mit welcher der Zweckverband seine grundsätzliche Zustimmung äußerte. Herausnahme eines entsprechenden Bereiches aus der Versickerungssatzung ist vorzunehmen. Die Nutzung der Hydrantenstandorte für Löschwasserzwecke ist noch vertraglich zu regeln.
- Die E.DIS AG teilt mit, dass die Stromversorgungsanlagen zu erweitern sind. Dies ist bei der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- Weiterhin teilte die E.DIS AG Hinweise zu Abständen zu Leitungstrassen mit. Dies ist bei der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- Das Hauptzollamt weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet. Daraus resultierende Anforderungen sind außerhalb der Bauleitplanung zu beachten.
- Das Forstamt Grevesmühlen stimmt der vorgelegten Planung zu. Die Waldabstandslinie ist entsprechend der Forderungen des Forstamtes in den Plan aufgenommen worden. Die Baufenster innerhalb der Baugebietsflächen (SO, WA) liegen außerhalb des Waldabstandes von 30 m gemäß Landeswaldgesetz M-V. Die Anordnung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, welche sich teilweise innerhalb des Waldabstandes befindet, ist als Ausnahme möglich und wird zugestimmt
- Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" stimmt der Planung zu. Im Zuge der Erarbeitung der technischen Planung ist bei den zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Wasser- und Bodenverband eine Einleitgenehmigung in die vorhandene Vorflut außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind entsprechend aufzubereiten und enthalten die benötigten Nachweise und Einleitmengen. Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der technischen Planung und Durchführung der Baumaßnahme.

Soweit noch nicht aufgeführt, sind aus dem Stellungnahmeverfahren 2012 folgende Kernpunkte zu benennen (gemäß Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die 2014 keine erneute Stellungnahme abgegeben haben):

- Der Landkreis, Brandschutz gibt allgemeine Anforderungen an den Brandschutz bekannt. Die Anforderungen an den Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung des Grundschutzes ist durch die Gemeinde nachzuweisen. Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet, so dass von der Zulässigkeit von Reet abgesehen wurde und weiterhin die Anforderungen an die harte Bedachung zu erfüllen sind.
- Die Wehrbereichsverwaltung Nord teilt mit, dass die Belange der Bundeswehr durch die vorliegende Planung nicht berührt sind.

Für das Planverfahren sind die Stellungnahmen ab 2012, nach Wiederaufnahme des Planverfahrens, hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen verbindlich.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Planungsraum nimmt aufgrund seiner küstennahen Lage eine hohe Bedeutung für die Erholung ein.

Aufgrund der beabsichtigten touristischen Weiterentwicklung als Planungsziel der Gemeinde ist davon auszugehen, dass bei Nichtbebauung dieses Standortes ggf. andere Flächen außerhalb des besiedelten Raumes für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden würden. Auf Flächen außerhalb des besiedelten Raumes im Außenbereich wären die Auswirkungen auf die Umwelt wahrscheinlich umfangreicher als auf den ausgewiesenen Flächen.

Aufgrund der Siedlungslage des Vorhabens können Beeinträchtigungen der Umwelt daher minimiert werden.

Hohenkirchen, den 20. OKT. 2015




Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

Im Auftrag
Planungsbüro Mahnel
für die Gemeinde Hohenkirchen

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen

Betrifft: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen**

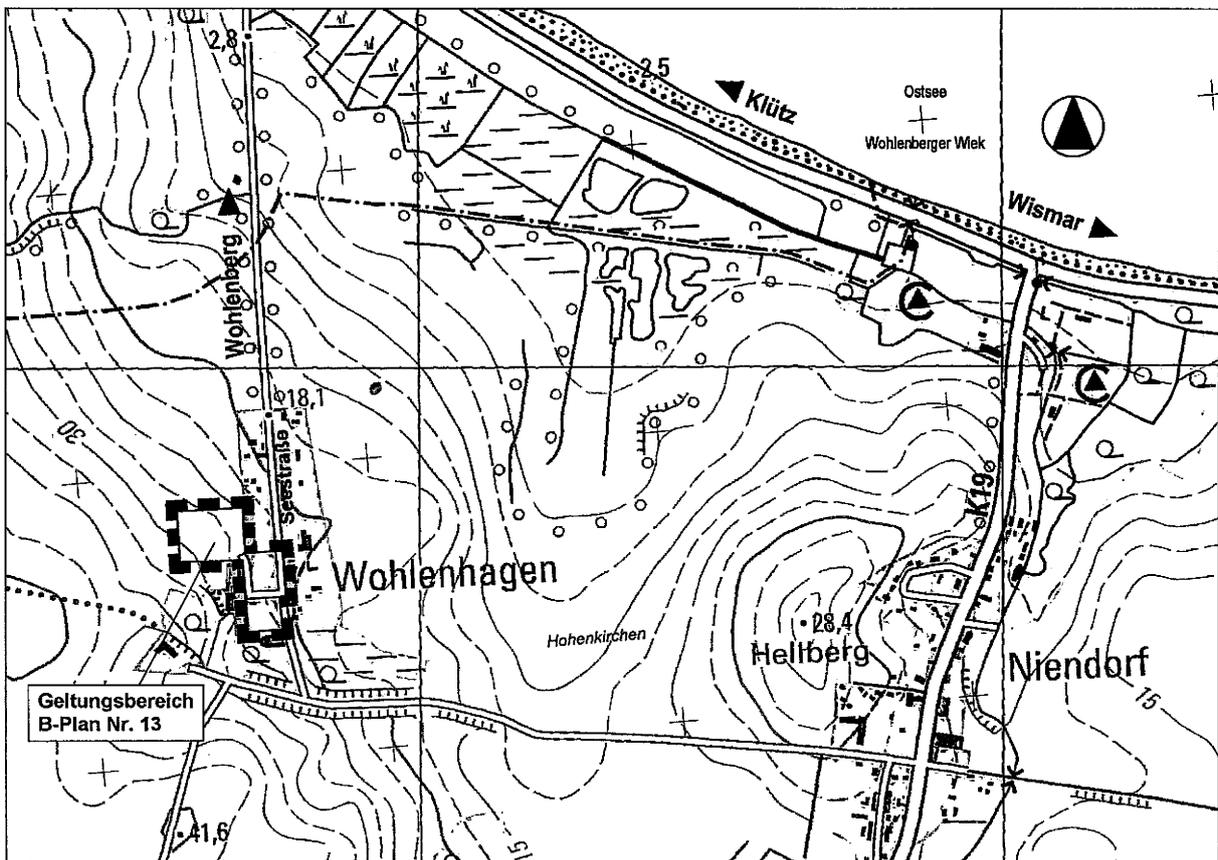
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in der Sitzung am 25. Juni 2015 den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 13 in der Ortslage Wohlenhagen wird begrenzt:

- im Norden: durch Freiflächen an der Seestraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Wohngrundstücke entlang der Seestraße,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch Flächen und Gebäude des alten Gutsbereiches,
- im Süden: durch Waldflächen.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, die zugehörige Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an im Bauamt des Amtes Klützer Winkel in 23948 Klütz, Schloßstraße 1, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hohenkirchen, den 10.11.2015


Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen



Amtliche Bekanntmachungen

AMT KLÜTZER WINKEL
Gemeinde Hohenkirchen

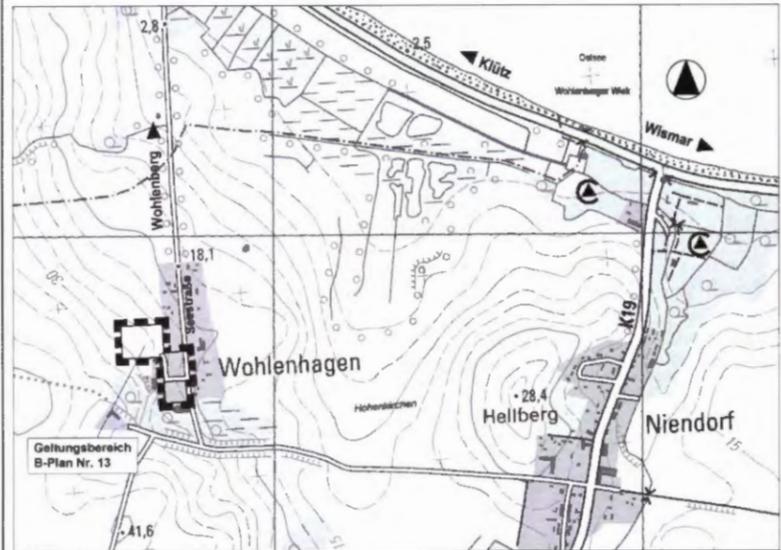
AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen
Betrifft: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen**

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in der Sitzung am 25. Juni 2015 den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 13 in der Ortslage Wohlenhagen wird begrenzt:
- im Norden: durch Freiflächen an der Seestraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Wohngrundstücke entlang der Seestraße,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch Flächen und Gebäude des alten Gutsbereiches,
- im Süden: durch Waldflächen.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, die zugehörige Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an im Bauamt des Amtes Klützer Winkel in 23948 Klütz, Schloßstraße 1, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hohenkirchen, den 10.11.2015

(Siegel)

gez. Jan van Leeuwen
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen

Mitteilungen/Termine



Sherlock Holmes trifft SOKO Wismar

Stadtführung „Wismar leuchtet“: Täglich, 19 Uhr, Treffpunkt: Marktplatz in Wismar

Lasershow: Täglich, 20 Uhr, St. Georgen

Laternenbasteln im Zeughaus: Samstag, 15:30 Uhr

Laternenumzug: Samstag 17 Uhr, ab Innenhof Zeughaus

**WIR TAUCHEN WISMAR
IN EIN SCHÖNES LICHT.**

OSTSEE-ZEITUNG
Weil wir hier zu Hause sind

Beilagenhinweis

Bitte beachten Sie folgende Prospekte heute in Ihrer OSTSEE-ZEITUNG

Douglas in den Ausgaben Doberan und Rostock	Möbel Wikinger in den Ausgaben Doberan, Rostock und Ribnitz
Media Markt in den Ausgaben Doberan, Rostock und teilweise in den Ausgaben Ribnitz, Stralsund, Rügen und Grimmen	Pfliff Möbel in der Ausgabe Wismar

(außer Postversand)

Familienanzeigen



M & M

Ihr habt alles zusammen geteilt, Spielzeug, Schokolade und auch Zeit. Die Jahre vergingen, ihr wurdet groß, jeder zog im Leben ein anderes Los. Im Herzen da bleibt ihr immer Kind, und so verbunden, wie es nur Zwillinge sind.

18 Jahre werdet ihr heute,
darauf habt ihr euch schon lange gefreut.
Trotz allem - das ist klar - sind wir weiter für euch da!
Wir wünschen euch alles Liebe und Gute!

Mutti und Papa
Vanessa und Marlon

Danke

Meinen Kindern, Enkelkindern, Urenkelkindern, Freunden und Bekannten, dem Ministerpräsidenten Herrn Sellering, dem Oberbürgermeister Herrn Methling, der Ostseesparkasse, der Gaststätte Wilhelmshöhe für die gute Bewirtung sowie all denen, die mir zu meinem

90. Geburtstag

beste Wünsche übermittelten, danke ich von Herzen.

Viktor Nemetz

abo

Schenken!

Gratulieren Sie mit einem OZ-Geschenk-Abo! Super Idee!

Einfach anrufen: 0381 38303015*

*Es gilt der nationale Tarif entsprechend Ihres Festnetz- oder Mobilfunkanbieters

OSTSEE-ZEITUNG
Weil wir hier zu Hause sind

www.ostsee-zeitung.de

Traueranzeigen

Erinnerungen sind kleine Sterne, die tröstend in das Dunkel unserer Trauer leuchten

In Liebe und Dankbarkeit nehmen wir Abschied von unserer herzenguten Mutti, Schwiegermutter, Oma, Uroma, Schwägerin und Tante

Edith Weidemann
geb. 24.09.1931 gest. 06.11.2015

In stiller Trauer:
Jürgen
André und Karin
ihre Enkel und Urenkel sowie alle, die sie lieb und gern hatten.

Wismar, im November 2015

Die Trauerfeier mit anschließender Beisetzung findet am Samstag, den 14. November 2015, um 11.30 Uhr auf dem Friedhof in Wismar statt.

Du hast gesorgt, du hast geschafft, gar manchmal über deine Kraft.
Du hast ein gutes Herz besessen, nun schlafe wohl und unvergessen.

Nach einem arbeitsreichen Leben voller Fürsorge für seine Lieben verstarb plötzlich und unerwartet mein lieber Mann, unser herzenguter Vater, Schwiegervater und liebster Opa

Benno Kolz
* 1. 12. 1943 † 10. 11. 2015

Wir werden dich schmerzlich vermissen.

Deine Frau Hildegard
deine Tochter Andrea mit Frank
deine Tochter Maren mit Frank
sowie deine Enkelkinder
Moritz, Florian und Fiete

Proseken, den 10. November 2015

Die Trauerfeier findet am Montag, dem 16. November 2015, um 14.00 Uhr in der Trauerhalle in Proseken statt. Anschließend Überführung zur Einäscherung. Von Kranz- und Blumenspenden bitten wir Abstand zu nehmen.

*Danke, dass es Dich gab und in unseren Gedanken immer noch gibt.
Danke, dass Du unser Leben beglückt hast und immer noch stiller Mittelpunkt unseres Lebens bist.
Danke, dass wir teilhaben durften an Deinem einzigartigen Leben.
Dieser Dank ist stärker als unsere Trauer!*

Allen, die meiner lieben Frau, unserer lieben Mutter, Schwiegermutter und Oma

Charlotte Klatt
* 26. 9. 1940 † 23. 9. 2015

im Leben Vertrauen, Liebe und Freundschaft schenkten, die sie auf ihrem letzten Weg begleitet haben und uns so zahlreich ihre liebevolle Anteilnahme auf so vielfältige Weise zum Ausdruck brachten, die liebevoll Umarmungen und tröstende Worte schenkten, die sie mit Blumen, Kränzen und Zuwendungen ehrten, sagen wir von Herzen **Dank**.

Diese Wertschätzung hat uns tief bewegt.

Rudolf Klatt
Rüdiger und Sylvia Klatt
Marion, Ulrich und Alina Schölkopf

Neubukow, im Oktober 2015

Männerkleidung in kleinen Größen fehlt

Die Kleiderkammer in Klütz braucht Jacken, Hosen und Pullover in M und S / Auch Helfer werden noch gesucht

Von Malte Behnk

Klütz. Kleiderspenden waren mit das erste, was die ehrenamtlichen Helfer der Flüchtlinge in Klütz gesucht haben, als Anfang Oktober bekannt wurde, dass bis zu 100 Menschen bis zu ihrer Registrierung in der alten Kita der Stadt untergebracht werden sollen. Die Flüchtlinge kamen und wurden weiter verteilt. Eine zweite Gruppe wartet jetzt auf die Registrierung. Wie oft noch Schutzsuchende in Klütz untergebracht werden, die dann auch auf Kleiderspenden angewiesen sind, ist nicht bekannt. Die Helfer richten sich aber darauf ein, dass ihr Engagement länger gebraucht wird. Schnell hatten sie in leer stehenden Räumen hinter der Trauerhalle auf dem städtischen Friedhof eine Kleiderkammer eingerichtet. Die Gruppe „Warme Socke“ mit etwa 20 Freiwilligen betreut diese Spenden und sucht weitere Helfer.

In der Kleiderkammer gab es zunächst bestimmte Termine, zu denen Bekleidung abgegeben werden konnte. Der Arbeitsaufwand ist aber für die Ehrenamtler zu hoch geworden, denn nach der Annahme muss die Kleidung gesichtet, sortiert und in Regale geräumt werden. „Inzwischen haben wir einen Container für Kleiderspenden, der zu jeder Zeit befüllt werden kann“, sagt Henrike Jung aus Klütz, eine der Helferinnen. So kann sich die Gruppe „Warme Socke“ auf Sortieren und gelegentliche Ausgabetermine konzentrieren. Die Ehrenamtler müssen ihre Kräfte einteilen, denn viele helfen neben ihrer Arbeit. Dennoch möchten sie eigentlich Termine zur Kleiderabgabe anbieten. Daher suchen sie noch weitere Mitstreiter, die eventuell auch an regelmäßigen Terminen Zeit haben.

Inzwischen haben bereits 97 Menschen, die etwa zweieinhalb Wochen in der alten Kita, einer Außenstelle des Erstaufnahmelaagers in Horst, untergebracht waren, Klütz wieder verlassen. Als Mitte Oktober die zweite Gruppe mit 99 Personen eintraf, war die Kleiderkammer wieder gefragt. „Wir haben hier genug, sogar zu viel Kleidung für Frauen und auch für Kinder“, sagt Helferin Manuela Kühne aus Damshagen. „Dringend benötigen wir Kleidung für Männer in kleineren Größen – also in M oder S“, sagt sie.

Frauenkleidung wurde in Klütz sogar so viel gespendet, dass sie weiter gereicht werden konnte. Die Helfer von „Warme Socke“ haben einen großen Teil der Frauenkleidung zum Deutschen Roten Kreuz nach Wismar gebracht, wo sie allgemein an Bedürftige verteilt



Jessica Schroth, Henrike Jung und Manuela Kühne (v.l.) helfen in der Kleiderkammer und suchen Unterstützung.

Fotos: Malte Behnk

wird. Die Regale für Männerpullover oder -hosen in Klütz sind hingegen fast leer. „Die Frauen können sich frei bedienen und sich aus der Menge Kleidungsstücke aussuchen. Bei den Männern mussten wir aber reglementieren und konnten nur ein bis zwei Hosen und Pullover rausgeben“, sagt Manuela Kühne. Männerbekleidung jeder Art in den Größen S und M, auch Unterwäsche wird in der Kleiderkammer benötigt, betont sie. Schlafanzüge hätten die Männer in der Unterkunft auch gern. Auch Schuhe in Größen von 40 bis 44 fehlen den Menschen, die sich oft in Badelatschen auf den Weg nach Europa gemacht haben. Hier steht nun aber der Winter vor der Tür. Daher freuen sich die Helfer auch über Winterjacken als Spende. Reisetaschen, Rucksäcke oder kleine Koffer würde die Kleiderkammer ebenfalls gern weitergeben, hat aber keine. „Wenn die Menschen zur Registrierung und dann weiter gebracht werden, möchten sie die ihnen gespendete Kleidung auch mitnehmen. Dafür brauchen sie dann Gepäck“, erklärt Henrike Jung.

Eine weitere sinnvolle Spende für die Flüchtlinge sei ein Starter-Set von Aldi-Talk. „Es ist der einzige Anbieter, der ausschließlich Internetnutzung prepaid anbietet“, sagt Susanne Wagner, die bei „Klütz hilft“ die ehrenamtliche Arbeit koordiniert. Mit den Handykarten würden die Menschen in Klütz übers Internet den Kontakt zu ihren Familien aufrecht erhalten. „Die meisten haben ihre Eltern oder auch Frau und Kinder noch in Syrien oder es gibt Verwandte, die schon woanders in Europa leben“, sagt Manuela Kühne. Sie hält Kontakt zu einigen Flüchtlingen, die inzwischen schon registriert und auf Rügen untergebracht worden sind. „Über die Entfernung ist es schwer, sich häufig zu treffen. Aber es funktioniert und es hat sich eine Freundschaft entwickelt“, sagt sie.

Kontakt & Spendenkonto

Offizielle Hotline rund um den Schichtplan der Kleiderkammer und die AG „Warme Socke“: ☎ 01 52/52 12 44 67 (WhatsApp mgl.)

Spenden-Annahmestelle: Spendenbox auf dem Städtischen Friedhof Klütz, hinter dem Gebäude der Trauerhalle oder auf Anfrage

Spendenkonto:
IBAN: DE05140510001006016577
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
Verwendungszweck: Flüchtlinge

Für Spendenbescheinigungen ist Ulrike Gagzow-Schultheiß in der Stadtinformation Klütz Ansprechpartnerin: ☎ 038825/22295, E-Mail: fiz-kluetz@t-online.de

• **Infos und Schichtpläne** im Internet: <http://blog.stadt-kluetz.de>



Leere Regale: Männerkleidung in Größen S und M ist kaum vorhanden.



Reisetaschen, Koffer und Rucksäcke werden dringend benötigt.

Mosterei nimmt weiterhin Obst an

In der Alten Molkerei in Klütz können Äpfel und Quitten noch geliefert werden

Klütz. Die meisten Mostereien haben Anfang November aufgehört, Obst für die Saftproduktion anzunehmen. Johann Volk in seiner Mosterei in der Alten Molkerei in Klütz nimmt aber das ganze Jahr über Obst an. In der Lohnmosterei bekommen die Kunden den Saft aus ihren

eigenen Früchten. Für die Produktion der unterschiedlichen Säfte im Sortiment kauft Johann Volk aber auch diverses Gemüse und Obst an. Dafür werden vor allem alte Sorten wie „Altländer Pfannkuchen“, „Ontarioapfel“ oder „Kaiser Wilhelm“ benutzt.

Wer die Lohnmosterei in Anspruch nimmt, sollte Obst für etwa 60 Liter Saft zusammenbekommen. „Sonst wird das Verarbeiten etwas teurer“, sagt Johann Volk. Die Flaschen, in die der Lohnmost-Saft abgefüllt wird, kaufen die Kunden bei ihrer ersten Obst-Lieferung. Sie können sie dann immer wieder befüllen lassen, müssen sie aber selber reinigen. „Ein Pfandsystem haben wir nicht“, stellt Johann Volk klar.

Jetzt, vor dem Winter, sind es noch einige spät reifende Apfelsorten, wie der „Ontario“, die angeliefert oder von den eigenen Bäumen der Mosterei geerntet werden. Auch Quitten werden aktuell reif. „Wir haben jetzt zum ersten Mal auch Mispeln geliefert bekommen“, freut sich Johann Volk. Die kleinen Früchte werden auch Steinapfel genannt und sind eher bitter. „Wenn sie Frost bekommen haben, werden sie innen weich und schmecken fruchtiger“, weiß Volk, der die Früchte in seiner Brennerei verarbeiten will. **mab**

• **Wer Obst** in die Klützer Mosterei liefern möchte, sollte sich unter ☎ 01 71/8 66 04 39 oder ☎ 03 88 25/37 12 67 anmelden.



Mitarbeiter Christian Bruno trägt eine Fuhre Äpfel in die Mosterei. Das ganze Jahr über kann nach telefonischer Absprache Obst geliefert werden. Foto: Malte Behnk

**OSTSEEBAD
BOLTENHAGEN
UND KLÜTZER WINKEL**



OSTSEE-ZEITUNG
☎ 03 881 / 7 878 849,
Fax: 03 881 / 7 878 868

Hans Scheibner beschreibt sein Weihnachtsfest

Klütz. Zu einer Lesung mit Hans Scheibner lädt das Literaturhaus „Uwe Johnson“ in Klütz am Sonntagabend, 14. November, ein. Der Kabarettist wird aus seinem neuen Buch „Alle Jahre Oma. Neue Weihnachtsgeschichten“ lesen. Schon wieder ist Weihnachten – und wieder kommen die lästigen Verwandten. Sie saufen den Keller leer, und zum Dank gibt es alte Schokolade und schiefen Gesang. Wenn die sich wenigstens um Oma kümmern würden. Ständig drückt sich die nervige Schwiegerfamilie vor der Verantwortung.
• **Eintrittskarten** für die Veranstaltung am 14. November ab 19.30 Uhr, zu 8 Euro können telefonisch vorbestellt werden unter ☎ 03 88 25/22 295.

Anzeigen

Amtliche Bekanntmachungen

AMT KLÜTZER WINKEL
Gemeinde Hohenkirchen

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen

Betrifft: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen

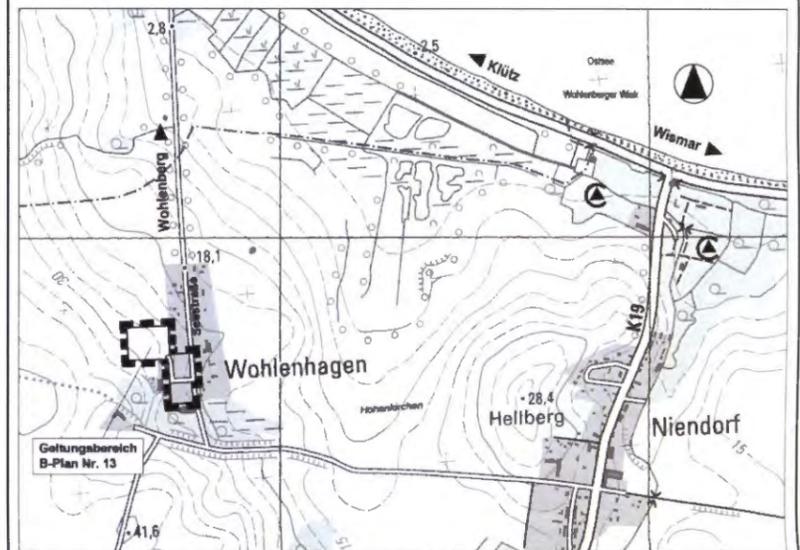
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in der Sitzung am 25. Juni 2015 den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 13 in der Ortslage Wohlenhagen wird begrenzt:

- im Norden: durch Freiflächen an der Seestraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten: durch die Grundstücke entlang der Seestraße,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch Flächen und Gebäude des alten Gutsbereiches,
- im Süden: durch Waldflächen.

Die Geltungsbereichsgrenzen sind dem nachfolgenden Übersichtplan zu entnehmen:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13, die zugehörige Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an im Bauamt des Amtes Klützer Winkel in 23948 Klütz, Schloßstraße 1, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zellmässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hohenkirchen, den 10.11.2015

(Siegel)

gez. Jan van Leeuwen
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen