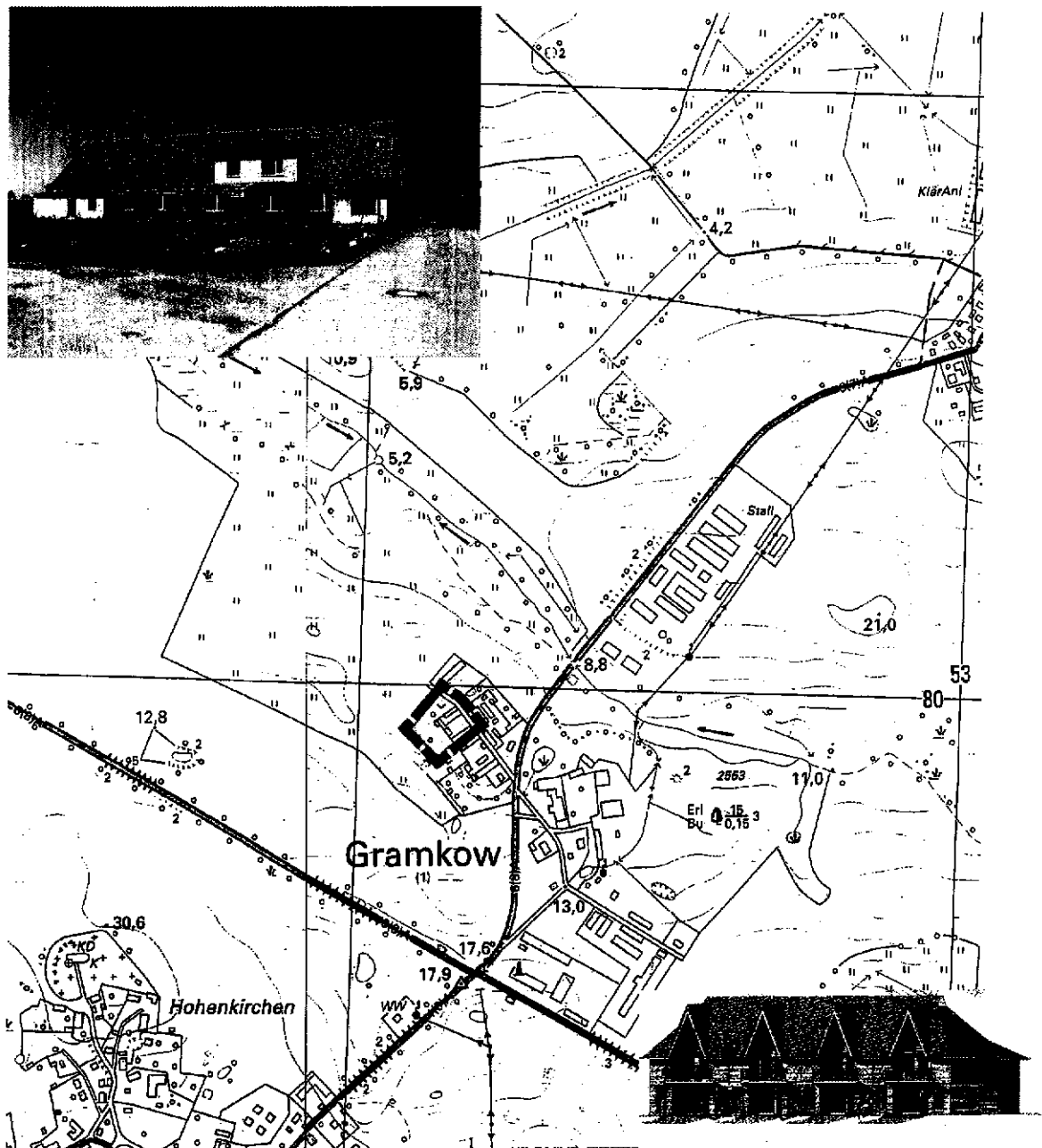




Satzung der Gemeinde Hohenkirchen

über den Bebauungsplan Nr. 16

"Gramkow-West"

Begründung

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet Gramkow-West"

Begründung

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	3
1.1	Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen	4
1.3	Raumordnerische Einordnung des Planungsgebietes	5
1.4	Eigentumsverhältnisse	5
2.	Städtebauliche Konzeption	6
2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung	6
2.2	Zulässige Nutzungen	6
2.3	Örtliche Bauvorschriften	8
2.4	Verkehrerschließung und Stellplätze	8
3.	Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung	9
3.1	Prüfung der Umweltverträglichkeit	9
3.2	Aufgabe und Zielsetzung	9
3.3	Methodik	10
3.4	Naturräumliche Ausgangsbedingungen	10
3.5	Bestandsbewertung	12
3.6	Eingriffsminderung	13
3.7	Eingriffsdarstellung	13
3.8	Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung	16
4.	Immissionsschutz	16
5.	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Wasserversorgung	17
5.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	17
5.3	Löschwasserversorgung	17
5.4	Energieversorgung	18
5.5	Abfallentsorgung/ Altlasten	18
5.6	Telekommunikation	18
6.	Bodendenkmale	18
7.	Planungskosten	18

1. Einleitung

Die ehemalige Gemeinde Gramkow hat am 25.10.1993 den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet der Ortslage Gramkow einschließlich der LPG-Anlagen als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan, der auch die mit diesem Bebauungsplan überplanten Flächen umfasste, wurde durch Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 5.7.1994 genehmigt. Bis auf eine kleine Fläche unmittelbar östlich des hier vorgelegten Entwurfs, erlangte der Bebauungsplan Nr. 4 jedoch keine Rechtskraft.

Der Eigentümer der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 dargestellten Flurstücke 96/1 und 95/2 beabsichtigt, auf seinen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücksflächen die Errichtung von insgesamt 11 Reihenhäusern in 3 Baugruppen vorzunehmen. Die im Ursprungsplan dargestellten Baugrenzen lassen eine Umsetzung des Planungszieles nicht zu.

Der Eigentümer der Grundstücke hat aus diesem Grund bei der ehemaligen Gemeinde Gramkow den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Gemeinde hat nach pflichtgemäßen Ermessen am 23.5.2001 entschieden, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 aufzustellen und mit diesem Instrument einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 neu zu überplanen.

Nach der öffentlichen Auslegung des VE-Planes Nr. 6 und der ordnungsgemäßen TÖB-Beteiligung Ende 2001 bzw. Anfang 2002 ruhte das Planverfahren. Grund hierfür war die Absicht der Gemeinde, den VE-Plan Nr. 6 in einen Bebauungsplan für die gesamte Ortslage Gramkow aufgehen zu lassen. Diese Absicht ließ sich bislang nicht umsetzen, so dass das Verfahren wieder aufgenommen werden soll. Ziel ist es, das Planverfahren bis zum 20.07.2006 abzuschließen und damit die Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB zu beachten.

Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit dem Vorhabenträger wurde deutlich, dass von diesem aufgrund der derzeitigen Wohnungsmarktsituation kein verbindlicher Zeitraum für die Realisierung genannt werden kann. Die Vereinbarung eines solchen Durchführungszeitraumes ist aber für einen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwingend erforderlich. Aus diesem Grund steht das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung von Baurecht nicht mehr zur Verfügung.

Da das Vorhaben jedoch unabhängig vom Realisierungszeitraum eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung darstellt, die erforderliche Erschließung vorhanden ist und der Eigentümer den Abriss der Ruine kurzfristig vornehmen möchte, soll das Baurecht über einen Bebauungsplan nach § 8 BauGB geschaffen werden. Die Gemeinde hat daher beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 künftig als Bebauungsplan Nr. 16 weiterzuführen.

1.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 erstreckt sich auf einer Fläche von rd. 0,5 ha, umfasst die Flurstücke 96/1 und 95/2 der Flur 1, Gemarkung Gramkow und liegt in einer Entfernung von rd. 100 m westlich der Ortsdurchfahrt und rd. 280 m nordöstlich der Landesstraße 01 nach Klütz. In westlicher und südlicher Richtung beschreibt das Plangebiet den Ortsrand und wird daher in dieser Richtung von Ackerflächen begrenzt. In östlicher und nördlicher Richtung befinden sich Sied-

lungsflächen der Ortslage Gramkow. Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein leerstehendes, ruinöses Wohngebäude. Zwei Schuppen, die sich südöstlich des Hauptgebäudes befanden, wurden im Vorfeld der geplanten Bebauung bereits entfernt.

1.2 Planungsrecht, Darstellung im Flächennutzungsplan, Plangrundlagen

Die Gemeinde Hohenkirchen wurde am 01.01.2005 durch den freiwilligen Zusammenschluss der Gemeinden Groß Walmsdorf und Gramkow gebildet. Die ehemalige Gemeinde Gramkow verfügte über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der nun als Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen weiterexistiert. Dieser weist die hier überplanten Flächen als Dorfgebiete (MD) aus.

Hinsichtlich der erforderlichen Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem F-Plan geht die Gemeinde davon aus, dass das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB beachtet wurde. Nachdem die von der Gemeinde erarbeiteten Flächennutzungsplanänderungen mit den laufenden Nummern 2, 3 und 4 keine Rechtskraft erlangt haben, ist zur Beurteilung des Entwicklungsgebotes der Ursprungsplan in der Fassung der 1. und 5. Änderung zu Grunde zu legen. Da weder die 1. noch die 5. Änderung die Ortslage Gramkow betrifft, ist die Flächendarstellung des Ursprungsplanes maßgebend. Dieser weist die Ortslage Gramkow als Dorfgebiet (MD) aus. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Bauministerium des Landes M-V genehmigt, eine Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte nicht. Gegenstand dieser 2. Änderung war u.a. die Umwidmung der MD-Flächen in der Ortslage Gramkow in Wohnbauflächen.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 entspricht der tatsächlichen baurechtlichen Nutzung in diesem Teil der Ortslage Gramkow. Die Hervorhebung des überwiegenden dörflichen Wohncharakters, der beeinflusst wird durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen, war im Jahre 1991 wesentlicher Grund für die erfolgte MD-Ausweisung. Bereits zum damaligen Zeitpunkt dominierten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 die Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Die Gemeinde greift daher mit dem Bebauungsplan Nr. 16 den seit Bestehen des Flächennutzungsplanes maßgeblichen Charakter der Plangebietsfläche auf. Die Ausweisung eines WA ist somit konsequent und folgerichtig.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird mit dem B-Plan Nr. 16 somit entsprochen. Der Bebauungsplan unterliegt demnach nicht der Genehmigungspflicht und kann nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung bekannt gemacht werden.

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 wurde am 23.05.2001 gefasst. Gemäß § 244 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 nach den Bestimmungen des BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) weitergeführt werden. Die Gemeinde Hohenkirchen geht davon aus, dass das Aufstellungsverfahren vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden kann. Aufgrund der eingangs beschriebenen Situation hat die Gemeinde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 als Bebauungsplan Nr. 16 weiterzuführen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), einschl. aller bis zur Neubekanntmachung rechtskräftig gewordenen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.1.90, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.93,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

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

Als weitere Grundlagen dienen der rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow (jetziger Teil-Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen), das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), das Landesraumentwicklungsprogramm sowie der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Gramkow.

Als Plangrundlagen wurden die aktuelle Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Gramkow, die topographische Karte des Landesvermessungsamtes M-V im Maßstab 1:10000, der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert sowie eigene Erhebungen verwendet.

1.3 Raumordnerische Einordnung des Planungsgebietes

Der Ortsteil Gramkow gehört, ebenso wie die übrigen Ortsteile der ehemaligen Gemeinde Gramkow, zum ländlichen Raum zwischen den Ordnungsräumen Wismar und Lübeck. Aus Sicht der Landesplanung gehört die Gemeinde Hohenkirchen zum Nahbereich des Mittelzentrums Wismar. Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg weist den nördlich der Landesstraße Wismar-Klütz liegenden Gemeindeteil Hohenkirchens als Fremdenverkehrsschwerpunktraum aus. Die ländlichen Räume besitzen bei der Ausweisung von Wohnstandorten keine über die gemeindliche Eigenentwicklung hinausgehenden Entwicklungsfunktionen. Daher werden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 16 die allgemeinen Entwicklungsziele für Ländliche Räume zugrunde gelegt. Dabei steht die Verbesserung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen und ortsgestalterischen Verhältnisse im Vordergrund. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 16 lediglich die Bebaubarkeit der mit dem genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 bereits überplanten Flächen neu geregelt wird, ist der Plan mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit Schreiben vom 06.12.2001 wird die Vereinbarkeit vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg bestätigt.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Bei den überplanten Flurstücken handelt es sich um Flächen, die sich vollständig im Privatbesitz eines Eigentümers befinden. Die Flurstücke werden über die öffentlichen Wegeflurstücke 80 und 94/3 planungsrechtlich erschlossen.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Gramkow herausgelöst. Dieser weist insbesondere im südlichen Teil, bezogen auf die Grundstücksgröße, zu geringe Grundflächenzahlen aus. Weiterhin sind die Baufelder westlich der Stichstraße in Südwest-Nordost-Richtung ausgerichtet, wodurch sich eine ungünstige Lage der Gartenflächen ergibt. Somit ist die Möglichkeit einer attraktiven Bebauung der Grundstücke nur eingeschränkt gegeben, was insbesondere die Gestaltung der Ortsrandlage negativ beeinflusst. Aufgrund dieser Festsetzungen ist es dem Flächeneigentümer nicht möglich, die angestrebte Bebauung zu realisieren.

Die Behebung des städtebaulichen Missstandes, der durch die Gebäuderuinen auf dem Flurstück 95/2 verursacht wird, ist nur durch eine Neubebauung und damit durch eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen möglich.

Bild 1: Derzeitige Bebauung innerhalb des Plangebietes, ruinöser Zustand



Der Bebauungsplan verfolgt daher das Konzept, den vorhandenen städtebaulichen Missstand durch Abriss der Altanlagen und durch die Errichtung von neuen Wohngebäuden zu beheben. Dadurch soll der westliche Ortsrand der Ortslage Gramkow positiv verändert werden.

Durch die Gebäudeexposition wird aus Richtung der freien Landschaft der Eindruck einer regelartigen Zeilenbebauung vermieden. Darüber hinaus wird durch die Anpflanzung der Feldhecke sowie der Obstbaumwiese der Ortsrand eindeutig definiert und ein homogener Übergang von Siedlungsfläche zur freien Landschaft geschaffen.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird ein Teil des westlichen Ortsrands von Gramkow städtebaulich neu geordnet. Das Ziel besteht darin, den vorhandenen städtebauli-

chen Missstand zu beheben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen und dabei den Ortsrand eindeutig zu definieren und städtebaulich wie landschaftsplanerisch attraktiv zu gestalten. Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Allgemeines Wohngebiet definiert.

Die Gemeinde hat weiterhin bestimmt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind. Damit dient das Baugebiet vorrangig dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der konkreten Nutzungsabsichten des Flächeneigentümers wurde festgesetzt, dass innerhalb des Bebauungsplanes ausschließlich die Errichtung von Hausgruppen zulässig ist. Eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen z.B. in Richtung Einzel- bzw. Doppelhäuser wird von der Gemeinde nicht verfolgt, da hierfür die Größe und Ausrichtung der Baugrenzen geändert werden müssten. Eine Nutzung der jetzigen Baufenster mit Einzel- oder Doppelhäuser würde zu einer unerwünschten Ausgestaltung des Ortsrandes führen.



Bild 2: Geplante Bebauung in der Süd-West-Ansicht

Für die festgesetzte maximale Firsthöhe wird als Bezugspunkt die Höhenlage des natürlich anstehenden Geländeniveaus in dem jeweiligen Baufenster definiert. Die Bezugspunkte werden wie folgt definiert: Baufenster 1 = 14,02 m ü.HN, Baufenster 2 = 13,78 ü.HN, Baufenster 3 = 13,13 m ü.HN. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.

Die zulässige Grundflächenzahl für das Flurstück 95/2 wurde gegenüber dem Ursprungsplan um 0,1 auf 0,3 erhöht. Der Grund hierfür liegt in der Festlegung eines weiteren Baufensters. Der Ursprungsplan sah auf dem Flurstück lediglich zwei Baufenster vor, die, ungeachtet der ungünstigen Exposition, die Errichtung von 9 Reihenhäusern in zwei Baugruppen (Gruppen 1x6 und 1x3) ermöglicht hätten. Der Eigentümer beabsichtigt jedoch, die Baugruppen auf maximal 4 Reihenhäuser zu beschränken. Da die geplante Bebauung trotz der erforderlichen Wirtschaftlichkeit den Anforderungen eines ländlichen Wohnstandortes und damit einer wenig verdichteten

Bauweise genügen soll, wurden die im Ursprungsplan vorhandenen Baufenster verkleinert und gleichzeitig ein drittes Baufenster festgesetzt.

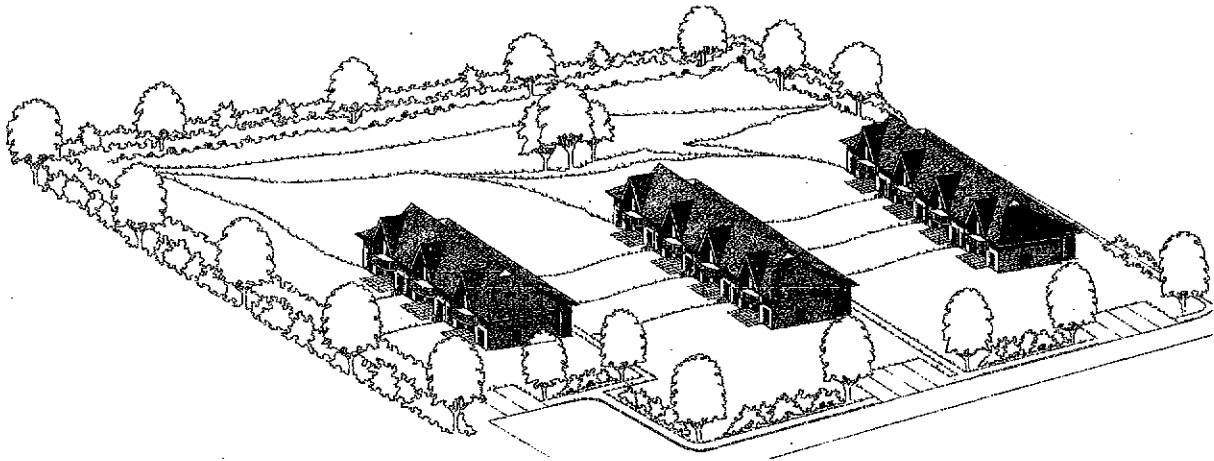


Bild 3: Gesamtansicht der geplanten Bebauung

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die von der Gemeinde festgesetzten örtlichen Bauvorschriften begründen sich mit dem Ziel, die geplante Bebauung im Ortsteil Gramkow, entsprechend dem ländlichen Charakter des Standortes, städtebaulich sinnvoll in das Ortsgefüge zu integrieren. Daher werden im Einvernehmen mit dem Flächeneigentümer im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Dachfarbe, der Dachneigung sowie der Fassadengestaltung getroffen, die im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die gewünschte Struktur sichern.

Die Dachflächen der geplanten Reihenhäuser sind mit unglasierten roten oder rotbraunen Ziegeln oder Betonpfannen auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt 40° bis 48°. Zulässige Dachformen sind symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm-dächer oder Walmdächer. Um jedoch keine Uniformität zu erzwingen und um kreative Ideen unter Beibehaltung der Hauptdachformen verwirklichen zu können, sollen untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude, Gauben und Nebengebäude auch mit abweichenden Dachneigungen und -formen ausgebildet werden können.

Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk auszubilden. Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die privaten Grundstücksflächen sind direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der Dorfstraße angeschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Im Rahmen der Realisierung wird lediglich der Endausbau der bestehenden Verkehrsflächen vorgenommen.

Auf dem privaten Flurstück 95/2 werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind die für das Wohngebiet erforderlichen Stellplätze für die künftigen Nutzer zu errichten. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Bei einer Pflasterung sind die Fugen so zu bemessen, dass die Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist.

3. Umweltverträglichkeitsprüfung und Grünordnungsplanung

Mit dem hier vorgelegten Bebauungsplan Nr. 16 bereitet die Gemeinde Hohenkirchen für das Plangebiet wesentliche Änderungen gegenüber dem genehmigten aber nicht rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 "Ortslage Gramkow" der ehemaligen Gemeinde Gramkow vor. Diese Änderungen beziehen sich sowohl auf die bauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes als auch auf die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Aus diesem Grund löst sich die Gemeinde Hohenkirchen von den Kompensationsberechnungen des alten B-Planes Nr. 4 und erstellt für den B-Plan Nr. 16 eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

3.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. dem Landes-UVP-Gesetz sind bei Vorhaben die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig zu ermitteln. In Anlage 1 des UVPG, Pkt. 18.7.2 wird für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgeschrieben, aus der ersichtlich wird, ob eine UVP notwendig ist oder nicht. Den Schwellenwert für eine UVP bildet eine versiegelte Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 100.000 m², der Schwellenwert für eine Vorprüfung liegt bei 20.000 m².

Beide Schwellenwerte werden im Bebauungsplan Nr. 16 weit unterschritten, so dass keine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine UVP notwendig sind.

3.2 Aufgabe und Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Hohenkirchen werden naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe gemäß § 8 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 14 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) vorbereitet. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Der Begriff "Naturhaushalt" bezieht sich auf das gesamte Wirkungsgefüge der belebten Tier- und Pflanzenwelt und der unbelebten Landschaftsfaktoren, d.h. Boden, Wasser, Luft und Klima. Auch das Landschaftsbild gehört in der Naturschutzgesetzgebung als besonderes Schutzgut dazu.

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatG M-V ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Dabei sind bereits auf Ebene der Bauleitplanung die Umweltbelange frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden und das Vorhaben im Sinne einer umweltschonenden Flächenentwicklung zu steuern.

3.3 Methodik

Das zentrale Thema der Grünordnung ist die Darstellung der erläuterten naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zur umfassenden Beurteilung des Eingriffes und der zu erwartenden Eingriffsfolgen sind Naturhaushalt, Arten- und Lebensgemeinschaften sowie das Landschafts- und Ortsbild des Planungsraumes zu erfassen und zu bewerten. Der derzeitige Zustand wird als "Voreingriffszustand" bewertet. Auch der Zustand, der sich nach vollständiger und möglicher Realisierung des Bebauungsplanes ergibt, wird nach gleichem Schema bewertet. Somit wird i.d.R. innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen die Wertigkeit des Planungsraumes abnehmen, innerhalb der Grün- und Maßnahmenflächen sind dagegen Aufwertungen zu verzeichnen.

Eingriffsmindernde Festsetzungen, wie die Vorgabe wasserdurchlässige Beläge zur Stellplatzbefestigung einzusetzen, beeinflussen die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und können das Ausgleichserfordernis reduzieren. Verbleibt trotz grünordnerischer Maßnahmen und Bereitstellung von Grün- und Maßnahmenflächen innerhalb des Eingriffsgebietes ein Defizit für den Naturschutz gegenüber der Wertigkeit im Voreingriffszustand, sind weitere Kompensationsflächen heranzuziehen und in die Bewertung einzubeziehen.

Als Grundlage der nachfolgenden Bewertungen und der Eingriffs- Ausgleichsbilanz dienen die Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (1999).

3.4 Naturräumliche Ausgangsbedingungen

Die Lage und die Ausgangsbedingungen des Plangebietes wurden in den vorausgegangenen Kapiteln beschrieben. Der Geltungsbereich des B- Planes umfasst die Flurstücke 95/2 und 96/1 in der Ortslage Gramkow. Damit werden ausschließlich private Flächen überplant. Neben den überbaubaren Flächen umfasst der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für die Kompensationsmaßnahmen. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Für die Ermittlung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden die überplanten Flurstücke sowie angrenzende Lebensbereiche untersucht.

Der Untersuchungsraum weist die im Folgenden aufgeführten Biotoptypen auf (vgl. Tab. 1):

- **Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation**

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist als unversiegelte Freifläche, die sich um das ehemalige Wohnhaus erstreckt, anzusprechen. Während der Herstellung der verkehrlichen Erschließungsflächen wurden die Bereiche östlich und südöstlich der Ruine als Lagerfläche für Baumaterialien und -maschinen in Anspruch genommen. Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde dieser Bereich, der durch das Befahren eine starke Veränderung des Oberbodens erfahren hat, mit Maschineneinsatz begradigt. Dabei wurden vorhandene Grasvegetationen abgeschoben bzw. untergepflügt. Nach Beendigung dieser Arbeiten war dieser Flächenteil vegetationsfrei, der Rohboden lag offen.

Durch den Abriss der Schuppen und durch die Beräumung auch der hinter dem Gebäude liegenden Flächen von Bauschutt, Hausmüll und Hausrat wurden weitere Bereiche einer maschinellen Bearbeitung unterzogen. Die restlichen Flächenanteile wurden regelmäßig gemäht, so dass die gesamte Fläche mit Ausnahme der noch stehenden Ruine als unversiegelt zu bezeichnen ist. Insbesondere in den Bereichen,

die durch Maschineneinsatz begradigt wurden oder in denen Bauschutt beseitigt wurde, zeigt sich Spontanvegetation.

Bild 4: Nichtversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation



- **Jüngerer Einzelbaum**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur wenige Bäume oder sonstige Gehölze. Unmittelbar an der noch sandgedeckten Straße befindet sich eine ca. 20 Jahre alte Weide. Der Baum zeigt aufgrund mangelnder Pflege Vitalitätsbeeinträchtigungen. Einige Äste sind aus dem Stamm herausgebrochen, so dass dieser dringender Pflege bedarf.

Ca. 30 m bis 40 m von der Weide entfernt stehen im südlichen Bereich des Plangebietes zwei Obstgehölze, deren Alter auf höchstens 20 Jahre geschätzt wird.

- **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten**

Das Plangebiet wird im Südwesten und im Nordwesten von Gebüschgruppen aus einheimischen Gehölzarten begrenzt. Während sich diese Gebüschgruppen im Südwesten außerhalb des Plangebietes befinden, stehen die Mehlsbeerbüsche im Nordwesten innerhalb des Planbereiches. Diese Gehölze befinden sich an der Grenze zum öffentlichen Wegeflurstück 112 sowie an den Grenzen zur Ackerfläche auf den Flurstücken 97 und 98.

- **Landschaftsbild**

Die Landschaft um Gramkow wird durch ein flaches bis flachwelliges Relief der Grundmoränenlandschaft geprägt. Intensiv genutzte Ackerflächen, die durch Baumreihen und Hecken an Wegen und Gewässern unterbrochen werden, bestimmen die Landschaft. Kleine Ortschaften liegen, durch Gärten eingebunden, in der Landschaft. Auch die Ortslage Gramkow ist durch die meist recht tiefen Gartengrundstücke, die teilweise an den Rändern mit Gehölzen bestanden sind, harmonisch in die Landschaft eingebettet. Lediglich die Stallanlage nördlich der Ortslage in Richtung Beckerwitz sowie die an der Landesstraße stehenden, ehemaligen Stall- und Wirtschaftsgebäude beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Der durch den B-Plan vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild ist als gering zu bewerten, da sich die Eingriffsflächen innerhalb der vorhandenen Ortslage befinden. Es werden Flächen für eine Bebauung vorbereitet, die bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurden und heute aufgrund des desolaten Zustandes der Altgebäude

einen städtebaulichen Missstand darstellen. Mit den vorgeschlagenen Gehölzflächen im Nordwesten des Plangebietes wird die Einbindung in die Umgebung weiter verbessert.

3.5 Bestandsbewertung

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

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 1 bis 4 vergeben. Steht eine Spannweite (z.B. Wertstufe 1- 3) zur Verfügung, so wird i.d.R. der höhere Wert herangezogen, allerdings richtet sich die konkrete Bewertung des Biotoptyps nach der lokalen Ausprägung. Soweit keine Regenerationsfähigkeit und / oder keine Rote Liste Biotoptypen BRD zuzuordnen sind, wird die Wertstufe 0 vergeben. In Abhängigkeit der Ausprägung des mit 0 bewerteten Biotoptyps wird ein Kompensationserfordernis von 0 bis 0,9 vergeben. Bei Kartierungen im zu untersuchenden Gebiet wurden folgende Biotoptypen erfasst:

Tab. 1: Biotop- u. Nutzungstypen gem. Anlage 9 der Eingriffsregelung

Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Fläche in m ²
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	100
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum (2 Obstbäume, 1 Weide))	1	100
13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilw. mit Spontanvegetation	1	4300
14.5.4	Einzelhaus (Ruine)	0	465

Die Bestandsbeschreibungen und die Darstellungen in Tabelle 1 zeigen, dass der weit überwiegende Teil des Planungsraumes derzeit als nicht- oder teilversiegelte Freifläche in unmittelbarer Nähe zu einem ruinösen Einzelhaus genutzt wird.

Vorbelastungen ergeben sich durch die bereits vorhandene Bebauung und die intensive Nutzung der Freiflächen (Lagerplatz für Baumaterialien/maschinelle Oberflächenbearbeitung). Da das Gebäude in den zurückliegenden Jahren als Wohngebäude mit benachbarten Stallungen genutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die ursprüngliche Nutzung der Freiflächen in hausgartentypischen Formen bestand. Durch die Aufgabe der Wohnnutzung lagen die Hausgärten brach, durch den beschriebenen Abriss der Schuppen und die Räumung des Geländes von Bauschutt und Hausmüll wurden die letzten Gartenstrukturen beseitigt.

Aus der Bestandsbeschreibung ergibt sich, für eine vorhandene Ortslage typisch, eine weitgehende, anthropogene Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sowie des Landschaftsbildes. Vorbelastungen bestehen durch die erwähnten Stallanlagen und vorhandene Bebauung.

Von höherer Wertigkeit sind die Garten und Gehölzstrukturen südwestlich des Plangebietes. Hier haben sich Biotopformen angesiedelt, die denen von Streuobstwiesen ähnlich sind. Diese Biotopformen werden jedoch durch das Vorhaben nicht berührt.

Tab. 2 Eingriffsrelevante Biotopformen in ihrer numerischen Wertigkeit

Biotopform	Fläche in m ²	Wertigkeit
Nicht- oder teilversiegelte Freiflächen, teilweise mit Spontanvegetation	4300	1
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	100	1
jüngerer Einzelbaum	100	1
Einzelhaus (Ruine)	465	0
Σ	4965	

3.6 Eingriffsminderung

Dem Grundsatz der Eingriffsminimierung wird durch Inanspruchnahme und Überbauung von bereits bebauten, ökologisch niedrig zu bewertenden Flächen entsprochen. Hochwertige Flächen werden nicht überbaut. Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft:

- Vermeidung von Eingriffen in hochwertigen Beständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen durch entsprechenden Abstand der Bebauung, insbesondere Schonung der angrenzenden Biotope;
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten und Stellplätzen;
- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken;
- landschaftsgerechte Einbindung durch festgesetzte, ortsangepasste Bauweise der Gebäude,
- grünordnerische Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes und Einbindung in die umgebende Landschaft,
- Anlage von Hausgärten auf weiten Teilen des Allgemeinen Wohngebietes.

3.7 Eingriffsdarstellung

Trotz fast ausschließlichem Verlust von Wert- und Funktionselementen mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege wird Bodenoberfläche neu versiegelt. Auch in den nicht direkt überbauten Grundstücksanteilen wird die Gestalt oder Nutzung der betroffenen Grundflächen verändert. Der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers vergrößert sich durch Flächenversiegelung.

Durch die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung werden folgende, eingriffsrelevante Flächennutzungen verursacht:

Versiegelung für Bebauung

Innerhalb der eingriffsrelevanten Flächen wird entsprechend der festgesetzten zulässigen Nutzung eine maximale Versiegelung von ca. 912 m² für Gebäude ermöglicht.

Versiegelung durch Gemeinschaftsstellplätze und private Erschließungen

Für Nebenanlagen und Gemeinschaftsstellplätze wird eine Fläche von 500 m² berechnet. Davon entfallen rd. 250 m² auf die Gemeinschaftsstellplätze und weitere 250 m² auf fußläufige Zuwegungen zu den Gebäuden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um teilversiegelte Flächen handelt. Bei den verbleibenden Flächen wird davon ausgegangen, dass sie als Gartenflächen genutzt werden.

Umwandlung von nichtversiegelter Freifläche in Hausgärten

Im Bereich der Flächen, die nicht für Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden, werden weite Teile in private Hausgärten umgewandelt. Abzüglich der Flächen, die für die Baukörper, die Gemeinschaftsstellplätze sowie für die privaten Zuwegungen benötigt werden, entfallen künftig rd. 1900 m² auf private Hausgärten.

Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Vergrößerung der bebaubaren Flächen - aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen - und die in Aussicht genommenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft, nicht.

Das resultierende Kompensationserfordernis geht aus Tab. 4 hervor. Jeder Wertstufe eine Biotoptyps ist ein Kompensationsfaktor zugeordnet. Zusätzlich wird ein Faktor für Versiegelung addiert. Multipliziert man dieses Kompensationserfordernis mit der jeweils betroffenen Flächengröße, erhält man ein Flächenäquivalent, das durch geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Tab. 3: Flächenbilanz: Gegenüberstellung von Ist- und Zielzustand

	Ist-Zustand	Zielzustand	Veränderung
Gebäudefläche	465 m ²	912 m ²	+ 447 m ²
Nicht versiegelte Freifläche	4300 m ²	0	- 4300 m ²
Teilversiegelung durch innere Erschließung und Stellplätze	0 m ²	500 m ²	+ 500 m ²
Hausgärten	0 m ²	1878	+ 1878
Feldhecke	100 m ²	500 m ²	+ 400 m ²
Streuobstwiese	0 m ²	1100 m ²	+ 1100 m ²
Bäume	100 m ²	75 m ²	- 25 m ²
Summe	4965 m ²	4965 m ²	

Berücksichtigung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades bei der Bestimmung des Kompensationserfordernisses sowie mittelbarer Beeinträchtigungen von Kompensationsmaßnahmen

Landschaftliche Freiräume sind bebauungsfreie, unversiegelte und nicht oder nur gering durch oberirdische Infrastruktureinrichtungen belastete Gebiete. Ihrer Größe und Geschlossenheit entsprechend, erfüllen Sie ökologische, aber auch landschafts-ästhetische und somit für die Erholungsfunktion wichtige Grundfunktionen. Die Lage

von Flächen (Biotope, Wertbiotope) in einem durch Störungen bereits belasteten oder noch nicht belasteten Raum bestimmt maßgeblich das Entwicklungspotential der Werte und Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Das Kompensationserfordernis ist aufgrund der Lage in einem landschaftlichen Freiraum zu erhöhen bzw. bei bereits gegebener Vorbelastung des Raumes zu reduzieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 wird der westliche Ortsrand der Ortslage Gramkow städtebaulich geordnet. Damit wird deutlich, dass durch vorhandene Straßen, Gebäude und sonstige Einrichtungen eine Vorbelastung des landschaftlichen Freiraumes existiert. Da alle planerischen Festsetzungen in der Ortslage einen Abstand von ≤ 50 m zu vorbelasteten Bereichen besitzen, wird bei der Ermittlung des Kompensationserfordernisses gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 0,75 angesetzt.

Werden Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die ebenfalls einer Beeinträchtigung durch gegebene Vorbelastungen ausgesetzt sind, so ist auch bei der Bestimmung deren Wertigkeit die Vorbelastung zu berücksichtigen. Bei Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen durchgeführt werden sollen, die einen Abstand von ≤ 50 zu Störquellen aufweisen wird mit einem Wirkungsfaktor von 0,75 gerechnet. Liegt der Abstand zwischen 50 m und 200 m, wird ein Wirkungsfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.

Tab 4: Kompensationserfordernis

Biotop- typ	Maßnahme	Flächen- verbrauch bzw. Beeinträch- tigung in m ²	Wert- stufe	Kom- pen- sa- tions- faktor	Faktor Flächen- versiege- lung/ Wir- kungsfak- tor	Freiraum- beeinträch- tigungs- grad	Flächen- äquivalent für Kom- pensation
Nichtver- siegelte Freifläche	Vollversiegelung für Bebauung ¹	447	1	1	0,5	0,75	503
Nichtver- siegelte Freifläche	Teilversiegelung durch Stellplätze und Nebenanla- gen	500	1	1	0,2	0,75	450
Nichtver- siegelte Freifläche	Umwandlung in Hausgärten	1878	1	0,3 ²	-	0,75	423
Summe							1376
¹ Berücksichtigt wurde nur die über das bisherige Maß hinausgehende Vollversiegelung. Das ruinöse Wohngebäude wird vollständig abgerissen. D.h. 465 m ² vorhandene Bebauung (einschl. der im Vorfeld abgerissenen Schuppen) / 816 m ² geplante Bebauung = 351 m ² zusätzliche Bebauung ² Berücksichtigt wird nur die Differenz zwischen der Wertigkeit des Ausgangs- und des Zielbiotops. Grundlage der Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind die "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999, Heft 3. In der Anlage 9 "Biotoptypenkatalog Mecklenburg-Vorpommern mit Bewertung und Status" werden den Zier- und Nutzgärten (Biotoptyp 13.8.4 und 13.8.3) der Biotopwert 0 zugeordnet. In der Anlage 10 "Methodische Hilfen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs" wird ausgeführt, dass Biotoptypen, denen ein Biotopwert von 0 zugeordnet wurde, je nach Ausprägung ein Kompensationserfordernis bzw. Kompensationswertzahl von 0 bis 0,9 zugeordnet werden kann. Hier erfolgt eine Zuordnung von 0,7.							

Das Flächenäquivalent für die Kompensation beträgt 1376 m².

3.8 Ausgleichsmaßnahmen und Bilanzierung

Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine naturnahe Feldhecke unter Einbeziehung der vorhandenen Mehlbeergehölze (*sorbus aria*) entstehen. Die anzupflanzende Hecke soll eine Länge von rd. 100 m haben und eine Breite von rd. 5 m besitzen. Es sind ausschließlich heimische Sträucher, 2 x verschult, mindestens 80 cm bis 100 cm hoch, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 15 bis 20 m ist eine Gruppe aus 3 bis 5 Heistern zu setzen.

Darüber hinaus ist als weitere Ausgleichsmaßnahme auf einer rd. 1100 m² großen Fläche eine Streuobstwiese anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 75 m² Fläche ist ein regionales Obstgehölz zu pflanzen. Die Fläche ist weiterhin als Landschaftsrasen einzusähen.

Für die Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die in Tab. 5 dargestellte Bewertung.

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen

Nr./Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe derzeit	Kompensationsfaktor	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
1. Anlage einer naturnahen Hecke auf einer nichtversiegelten Freifläche	400 ³	1	2	0,75	600
2. Anpflanzen einer Streuobstwiese mit regionaltypischen Obstgehölzen und Ansaat von Landschaftsrasen auf nicht-versiegelter Freifläche	1100	1	2	0,75	1650
Summe					2250

³ Berücksichtigt wird nur die Differenz zwischen bestehender und geplanter Heckenfläche

Der Gesamtumfang der Kompensation beträgt 2250 Wertpunkte.

Bilanzierung

Dem durch den Eingriff verursachten Kompensationsbedarf von einem Flächenäquivalent von 1376 Punkten (Tab. 4) steht ein Flächenäquivalent von 2250 Punkten durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenüber.

Der mit der Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Trotz des deutlichen Kompensationsüberschusses wird an der Ausgleichsmaßnahme aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen festgehalten. Die Festsetzung erfolgt im Einvernehmen mit dem Flächeneigentümer

4. Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes gibt es bei der vorgelegten Planung keine zu berücksichtigenden Belange. Aufgrund der Entfernung zwischen Plangebiet und Landesstraße 01 von rd. 280 m kann davon ausgegangen werden, dass durch den Straßenverkehr keine unzulässigen Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Der Tierzuchtbetrieb zwischen Gramkow und Beckerwitz befindet sich in einer Mindestentfernung von rd. 350 m zum Plangebiet. Aufgrund der großen Entfernung kann ebenfalls davon ausgegangen werden, dass unzulässige Geruchsimmissionen auf das Plangebiet nicht einwirken werden. Diese Einschätzung wird von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises in einer Stellungnahme vom 31.05.2006 bestätigt.

5. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes sind die Ver- und Entsorgungsanlagen neu zu errichten. Für die leitungsgebundenen Anlagen existieren in ausreichendem Maße Anbindungspunkte an vorhandene Leitungssysteme der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger in der Dorfstraße. Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur dargestellt.

5.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird im Plangebiet durch die Anbindung an die vorhandene Frischwasserleitung in der Dorfstraße sichergestellt.

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berührt die Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Gramkow-Hohenkirchen. Die damit verbundenen Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

5.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Über das in der Dorfstraße liegende Kanalsystem wird das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser zentral entsorgt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes zu versickern. Die Versickerung ist in der direkten Umgebung des B-Plangebietes seit vielen Jahren gängige Praxis. Aufgrund der großen Fläche geht die Gemeinde daher davon aus, dass die Versickerung im Plangebiet problemlos möglich ist.

5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist in dem von der Planung betroffenen Gebiet der Ortslage Gramkow gesichert. Zur Erst- und Dauerbrandbekämpfung stehen drei Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich ein Unterflurhydrant in der öffentlichen Straße. Des Weiteren befindet sich an der Abzweigung der Dorfstraße von der Ortsdurchfahrt ein Überflurhydrant, der nach Angaben des Wehrführers ebenfalls genutzt werden kann. Eine weitere Möglichkeit zur Wasserentnahme besteht am Dorfteich auf dem Flurstück 6/5 der Flur 1 Gemarkung Gramkow. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem genannten Überflurhydrant beträgt rd. 110 m, die Entfernung zum Dorfteich beträgt rd. 140 m.

Der Zweckverband Wismar bestätigt, dass die Hydranten für die Erstbrandbekämpfung zur Verfügung stehen. Die Dauerbrandbekämpfung ist durch Wasserentnahme aus dem Dorfteich zu gewährleisten.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen e.d.s sichergestellt. Der Versorgungsträger wird als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden. Aufgrund der gegebenen Siedlungsstruktur im direkten Umfeld des Planungsgebietes kann von einer gesicherten Stromversorgung ausgegangen werden. Eine Erdgasversorgung besteht nicht.

5.5 Abfallentsorgung / Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die Durchführung der Abfallentsorgung aufgrund der gegebenen Erschließung gewährleistet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind der Gemeinde keine Altlasten in dem Plangebiet bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Gemeinde auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Die Frage möglicher Altlasten wird jedoch mit dem zuständigen Träger öffentlicher Belange abschließend geklärt.

5.6 Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Telekom AG sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist vorhanden.

6. Bodendenkmale

Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Auf der Planzeichnung wird jedoch ein textlicher Hinweis angebracht, der das Verhalten bei unvermuteten Bodendenkmalfunden regelt

7. Planungskosten

Die Planungskosten werden von dem Flächeneigentümer getragen. Die Gemeinde wird von allen Planungskosten freigehalten.

Hohenkirchen, den 17.07.2006



Mevius, Bürgermeister