

TEIL B – TEXT

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

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1.2 Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.3 Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) können die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Nr. 3 Anlagen für kulturelle Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.6 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.1.7 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

- 1.1.8 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Niendorf in der Gemeinde Hohenkirchen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

1.2 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN - FERIENHAUSGEBIET (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet - Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) dient Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 150 Betten zulässig.

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

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

1.3 Sonstiges Sondergebiet - Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1. Das festgesetzte sonstige Sondergebiet - Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G+C) dient der Unterbringung eines Gemeinschaftshauses für das Baugebiet sowie die Unterbringung von Coworking Spaces.
2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes (SO G+C) sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gemeinschaftshaus für soziale und kulturelle Zwecke,
 - Coworking Spaces.

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

2.1 Grundflächenzahl

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4), in dem festgesetzten Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet - Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces (SO G + C) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. Hierzu zählen auch die Anlagen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

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

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4), im festgesetzten Sondergebiete – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und im festgesetzten sonstigen Sondergebiet - Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

4. **GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4) und innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 850 m² nicht unterschreiten.

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

- 5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit einer Wohneinheit festgesetzt.
- 5.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4) und innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) ist je 1 Wohnung bzw. je 1 Ferienwohnung eine Grundstücksfläche von mindestens 850 m² (Anteil des jeweiligen Baugrundstücks) nachzuweisen.

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

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

7. **ANFORDERUNGEN AN VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die privaten Parkplätze dienen zur Absicherung der Anforderungen an den ruhenden Verkehr für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis 4), für das festgesetzte Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und für das festgesetzte sonstige Sondergebiet - Gemeinschaftshaus Coworking Spaces (SO G + C).

8. **HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten

Baugrenzen liegt. Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung grundstücksbezogen für die jeweiligen Baufelder (Baufelder 1 bis 41) in DHHN 92 festgesetzt. Der Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

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

- 9.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 4) sind Stellplätze und Garagen inklusive überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.3 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind nur Stellplätze für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 9.4 Die Errichtung von Kleinstwindenergieanlagen zur Energieversorgung ist unzulässig.
- 9.5 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 4), des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) sowie des festgesetzten sonstigen Sondergebietes – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder mit der Garage bzw. dem Carport - entsprechend der Zulässigkeit gemäß Ziffer 8.1 bis 8.3 - zulässig.

10. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser soll auf diesen erlaubnisfrei versickert werden bzw. verwertet werden.

Auf den Baugrundstücken anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden zu sammeln und verzögert gedrosselt abzuleiten.

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

Die Wasserflächen sind zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die am nördlichen Rand vorhandene Vorflut dient zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet.

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

- 12.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4), des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes - Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces (SO G + C) sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur als Angleichung des geplanten Geländeniveaus an das vorhandene Geländeniveau zulässig. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig. Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.
- 12.2 Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Verkehrsflächen und zur Gartengestaltung zulässig.
- 12.3 Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

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

- 13.1 Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Geh- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
- 13.2 Innerhalb des Plangebietes im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage westlich der Strandstraße wird eine mindestens 5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

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

14.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.

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

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

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

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

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

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

Obstbäume, alter Sorten

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

Sträucher

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

- 1.2 Innerhalb der Baugebiete ist je angefangener 750 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste unter II.1.1 anzupflanzen.

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

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

- 3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwassermulde“ ist neben dem Gewässer als extensive Wiese zu entwickeln. Anpflanzungen auf der Fläche sind zugunsten der Bewirtschaftung des Gewässers unzulässig. Der Bewirtschaftungsweg kann auch von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden.

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

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

4.1 Zufahrten

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

4.2 Maßnahme zum Artenschutz – Gehölzschnitt

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

4.3 Maßnahme zum Artenschutz

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

durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.4 Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Grundstücksbezogen sind je Baufeld Regenwasserrückhaltemulden zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einer Mindestgröße von 30 m² vorzusehen. Die konkrete Bedarfsermittlung in Abhängigkeit von der Tiefe der Mulde hat im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Die Zulässigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen von Mulden für mehrere Baufelder bleibt davon unberührt.

4.5 Gebäudebezogene Maßnahmen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers

Mindestens 50 % der Dachflächen je Baugrundstück sind zu begrünen; vorzugsweise ist eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen. Voraussetzung für die Herstellung sind die Vorgaben der technischen Planung.

4.6 Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens

Das innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken/ -mulde" geplante Regenwasserrückhaltebecken ist als Regenwassermulde zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden und naturnah zu gestalten.

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

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmal-schutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unveränderten 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.

Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

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

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

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

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

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

4. GEWÄSSERSCHUTZ

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

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

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

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

Aufgrund der möglicherweise zu erwartenden Artesik sind Erdwärmesonden nur bedingt einsatzfähig.

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

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

5. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

6. SCHIFFFAHRT

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

7. ARTENSCHUTZRECHLICHE BELANGE

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

Auf der externen Ausgleichs- und Ersatzfläche sind mindestens 2 Lerchenfenster anzulegen. Bei entsprechender Ausbildung des extensiven Grünlandes können die Lerchenfenster entfallen. Voraussetzung für die Lerchenfenster auf dem Grünland ist, dass diese nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Die Mindestgröße eines Lerchenfensters ist mit 20 m² zu bemessen. Die Dichte von 2 bis 4 Fenstern pro ha darf nicht überschritten werden.

9. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

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

10. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Externe Kompensationsmaßnahmen (eKM)

Die externen Kompensationsmaßnahmen (eKM) sind auf den Flurstücken 32/2 und 30/2 der Flur 1 Gemarkung Niendorf zu realisieren. Ziel ist die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen gemäß Ziffer 2.3.1 der Anlage 6 zur HzE 2018. Für die Maßnahme ist vorgesehen, Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialansaat mit regionaltypischen Saatgut in Grünland bei einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die Anforderungen für die Anerkennung bestehen. Die Vorgaben werden konkret in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Die Mindestflächengröße von 2000 m² ist eingehalten. Die Mahd nicht vor dem 1. Juli begünstigt die artenschutzrechtliche Maßnahme für die Feldlerche.

Zum Ausgleich der Eingriffe sind 53.531 m² Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) auf der Fläche mit der beabsichtigten Maßnahme zu realisieren.

Auf der für die externe Kompensationsmaßnahme festgelegten Fläche können 125.752,59 m² KFÄ realisiert werden. Bei vollständiger Realisierung der externen Kompensationsmaßnahme würde somit ein Überschuss von 72.221,59 m² KFÄ erreicht werden. Dieser kann für den Ausgleich anderer Eingriffe herangezogen werden.

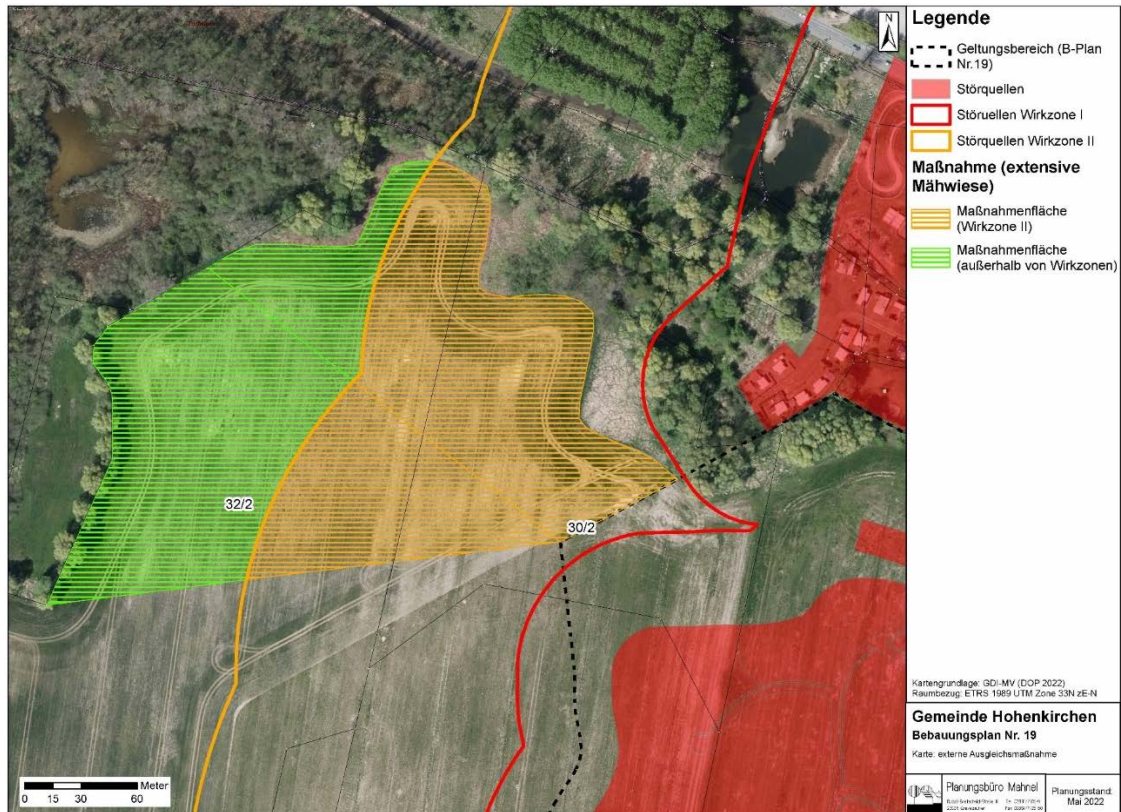


Abb. 2: Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme

Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Der Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand ist vorhabenkonkret zu realisieren.

Externe Maßnahme zum Artenschutz

Die externe Maßnahme zum Artenschutz für die Feldlerche ist zu realisieren.

Ökopunkte

Der erforderliche Umgang an Kompensationsflächenäquivalenten wird in der Gemeinde Hohenkirchen auf der externen Ausgleichsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert.

11. FEUERWERK UND LICHT- / LASERSHOWS

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

12. LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Zur Löschwasserbereitstellung werden innerhalb des Plangebietes 3 Zisternen mit je 100.000 Liter festgelegt. Ein Überflurhydrant in ausreichender Kapazität ist am Einmündungsbereich zur Strandstraße für die ausreichende Löschwasserbereitstellung erforderlich. Die Regelung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger erfolgt vor Satzungsbeschluss.

13. GESTALTUNGSSATZUNG

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

14. VERMESSUNG

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

15. UNTERHALTUNGSLEISTUNGEN

Die Herstellung und die Unterhaltung der Privatstraßen und der zugehörigen Parkplatzflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Unterhaltungsleistungen für den zur Anlage gehörenden öffentlichen Park, für die Privatstraßen und für die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen beim vorhabenträger und Verursacher der Maßnahmen.

16. ENERGIERELEVANTE ASPEKTE

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Energiekonzept „Strandleben“ aufgestellt.

Folgende Zielsetzungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gebäudekonzeption und Entwürfe bestehen:

- Geeignete Dachflächen für potentielle Photovoltaik (PV)-Nutzung werden realisiert.
- Die Überdachung von Parkplätzen bzw. Carports und Garagen mit PV-Modulen ist vorgesehen.
- Eine Energiezentrale und ein Nahwärmenetz sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs nicht vorgesehen.
- Windenergieanlagen sind nicht vorgesehen.
- Für die Wärmeversorgung sind Wärmepumpen vorgesehen; immissionsschutzrechtliche Anforderungen insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes sind einzuhalten.