Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

hier: Umweltbezogene Stellungnahmen

---

bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Planungsstand: Vorentwurf vom 08. November 2022):

- Landkreis Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, vom 27.03.2023,
- Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, vom 27.03.2023,
- Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, vom 05.04.2023,
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, vom 20.03.2023,
- Forstamt Grevesmühlen, vom 09.03.2023,
- Bergamt Stralsund, vom 16.03.2023,
- Zweckverband Wismar, vom 25.05.2023.

Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem Beteiligungsverfahren gemäß. § 3 Abs. 1 BauGB (Planungsstand: Vorentwurf vom 08. November 2022):

- Einwender IV.3, vom 21.03.2023.

Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer
Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6311 **Fax** 03841 3040 86311
E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 27.03.2023

Bebauungsplan Nr. 34 „Ehemaliges Golfhotel in Hohen Wieschendorf“ der Gemeinde Hohenkirchen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 27.02.2023, hier eingegangen am 01.03.2023

Sehr geehrte Frau Burda,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Ehemaliges Golfhotel in Hohen Wieschendorf“ der Gemeinde Hohenkirchen mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 08. November 2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Fachdienst Bauordnung und Planung • Bauleitplanung • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauordnungsbehörde	**FD Umwelt und Kreisentwicklung** • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall – und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur • Straßenbaulastträger, Straßenaufsichtsbehörde	**FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr** • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	**FD Kommunalaufsicht**
FD Kataster und Vermessung	

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Anlage
Fachdienst Bauordnung und Planung
Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Hohenkirchen die bestehende touristische Nutzung des bisherigen Hotels als Ferienapartmentanlage sichern, sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zugehörigen Saunaanlage schaffen.
Der Umnutzung zu Ferienapartments wurde bereits unter dem AZ 12354-21-08 zugestimmt.
Der rechtskräfte Flächennutzungsplan der Gemeinde setzt für den betreffenden Bereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienbeherbergung und touristische Infrastruktur fest. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich in das Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf das Schreiben des Landkreises vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs.4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Ich empfehle in der Planzeichnung Gemarkung und Flur zur besseren Einordnung darzustellen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollten nach Möglichkeit auf einem Planwerk zusammengefasst werden. Die getrennte Darstellung kann dazu führen, dass die textlichen Festsetzungen vom Bürger nicht zur Kenntnis genommen werden. Zumindest ist bei getrennter Darstellung deutlich darauf hinzuweisen, dass dieser Planzeichnung als Originalurkunde weitere Unterlagen gehören.
Die örtlichen Bauvorschriften sind im Textteil B länger ausgeführt, als derzeit auf der Planunterlage. Es ist Übereinstimmung herzustellen.

Planzeichenerklärung:

Die für den Bereich II festgelegte maximale Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse passt nicht zusammen. Ggf. sollte hier eine Anpassung in Betracht gezogen werden.

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Text - Teil B:
Zu 2.2
Die Festsetzung ist unbestimmt, da kein unterer Bezugspunkt festgesetzt ist.
Aus Gründen der Bestimmtheit und Vollziehbarkeit sind bestimmte Anforderungen an die Bezugspunkte zu stellen. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind und Veränderungen nicht zu erwarten sind.
Als untere Bezugspunkte der in Meter festzusetzenden Höhe sind u. a. zu nennen- unter Bezugnahme auf konkret Vorhandenes- die festgesetzte Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte, eingemessener Kanaldeckel), trigonometrische Punkte sowie- im weiteren Schritt konkret ermittelbar- die mittlere Höhe des Meeresspiegels, Meter über NN.
In bewegtem Gelände ist sind Höhefestsetzungen unter Bezug auf NN oder auf Geländepunkte, die im Bebauungsplan festgesetzt und ihrerseits durch Bezug auf NN in ihrer Höhenlage eindeutig bestimmt sind, der Vorzug zu geben.
Ob auf die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche bzw. die Straßenbegrenzungslinie oder auf Höhenpunkte im Bauland Bezug genommen wird, hängt von den städtebaulichen Zielvorstellungen der Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen ab.
Die natürliche Geländeoberfläche ist als Bezugspunkt grundsätzlich nicht geeignet, da sie nicht ausreichend gegen Veränderungen gesichert ist.
Zu 5.
Der angegebene Punkt ist in der Planzeichnung zu kennzeichnen.
Zu II.
Die Pflege und der Unterhalt der grünordnerischen Maßnahmen sind ggf. in deinem städtebaulichen Vertrag zu sichern.
Zu III. 1.3
Die Fristrichtung ist in der Planzeichnung darzustellen.

IV. Begründung
In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.
Zu 4.2
Aus der Begründung geht nicht eindeutig hervor, ob das bestehende Hotel weitergenutzt und umgebaut wird oder ob eine Neuerrichtung in Anlehnung an den ehemaligen Bestand erfolgen soll.
Zu 6.4
Wozu sind Abgrabungen in diesem Bereich notwendig? Es könnte zu Spannungen innerhalb des Baufeldes führen. In welchem Umfang sind hier Abgrabungen geplant?
Zu 10.
Sämtliche Punkte die Ver- und Entsorgung betreffend sind bis Satzungsbeschluss abschließend zu regeln.
Zu 10.3
Der in Rede stehende Teich ist ggf. mit in die zeichnerischen Darstellungen auf der Planunterlage zu übernehmen.

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Vorbeugender Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.
Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.
Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.
Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.
Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.
Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.
Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)
Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	**X**
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Artenschutz: Frau Kureck

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.
Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.
Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)[1]. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer

[1] LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012[2]).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten", denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben" vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008[3]). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Die Wirksamkeit ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010[4]). Im Falle von Fledermäusen bedeutet dies die Besiedlung der Ersatzquartiere. Das schlichte Anbringen von Ersatzquartieren kann hier nicht als erfolgte CEF-Maßnahme anerkannt werden.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

---

[2] LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

[3] Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

[4] FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.
Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.
Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. B-Plan.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises NWM bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.
Mit der gegenständlichen Planung erhält eine bestehende Bebauung eine neue Nutzungsart, weiterhin erfolgt eine untergeordnete Nutzungserweiterung innerhalb des Plangebietes. Die Belange der Abfallentsorgung werden hierdurch nicht beeinträchtigt, zumal die Planung die Ausweisung eines Behältersammelplatzes unmittelbar an der Straße „Am Golfplatz“ vorsieht.

Um die Leichtigkeit und die gefahrlose Durchführung der Abfallentsorgung in diesem Bereich der OL Hohen Wieschendorf und insbesondere für das Plangebiet zu gewährleisten sollte im Zufahrtsbereich ein GFLR zugunsten der Abfallentsorgung eingerichtet werden, damit dieser als Wendemöglichkeit für die eingesetzten Sammelfahrzeuge genutzt werden kann. Andernfalls kann die ordnungsgemäße Abfallentsorgung nicht mehr gewährleistet werden, da die Strecke zum Plangebiet mangels einer geeigneten Wendemöglichkeit nur durch unzulässiges

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Rückwärtsfahren möglich wäre. Rückwärtsfahrten und insbesondere über eine Strecke von ca. 300 m sind jedoch nicht mit den gültigen Unfallverhütungsvorschriften der zuständigen Berufsgenossenschaft vereinbar (vgl. DGUV 43, DGUV Information 214-033).

Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar
StNr.: 079/133/82794

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Auskunft erteilt Herr Behrendt

Zimmer 4.216
Fernruf 03841 / 3040 - 66
Telefax 03841 / 3040 - 86616

Fachdienst Umwelt und Regionalentwicklung
- FG untere Wasserbehörde -

Empfänger:

FD61-63.03
FG Baukontrolle-Bauleitplanung
hausintern

Zeichen:	Eingang:	Fertigstellung:
66/80.01w	27.02.2023	05.04.2023

B-Plan Nr. 34 „Ehemaliges Golfhotel“ der Gemeinde Hohenkirchen

66.11-20/20-74032-024-23

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Das Vorhaben ist aufgrund der Bestandsnutzung zur Trinkwasserversorgung und für die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erschlossen.

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar. Mögliche Erweiterungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.
Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Für die Ableitung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis Reg. Nr. 66.11-10/10-74032-018-16. Mit der Erweiterung der versiegelten Fläche (ca. 100m²) ist die hydraulische Leistung der Anlagen zu prüfen. Eine Dämpfung des Abflusses des Saunagebäudes durch Grünbedachung und/oder eine Speicherung zur Brauchwassernutzung sind in die weitere Planung einzubeziehen.

5.Gewässerschutz:

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

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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 eingewirkt 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.
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 Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

SGL	Sachbearbeiter/in
	Behrendt

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**

Amt Klützer Winkel
EINGANG
23. März 2023
AV | BM | LVB | Sonst.
FB I | FB II | FB III | FB IV

StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
z.H. Frau Burda
Schlossstr. 1
23948 Klütz

Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-075-23-5122-74032
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 20. März 2023

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den B-Plan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

Ihr Schreiben vom 27. Februar 2023

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden durch die o. g. Satzung nicht betroffen sein. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die für das Vorhaben relevant sind.

Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.

Im Auftrag

A. Schwanke

Anne Schwanke

Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Der Vorstand

Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Kelm

Telefon: 03881 7599-11
Fax: 03994 235-426
E-Mail: Rebecca.Kelm@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 09. März 2023

Satzung der Gemeinde Hohekirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf
hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27. Februar 2023 wurden wir zur Stellungnahme zur o. g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes[1] und entsprechend § 2 des Waldgesetzes[2] für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Dem Vorhaben wird aus forstrechtliches Sicht zugestimmt.

Begründung:

Für die o. g Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen in der Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 2, Flurstücke 16/3, 19/1, 20/3, 20/5 und 20/6 ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.
Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Bebauungsplan kein Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist.

[1] Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

[2] Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen Rechts.

Der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen wird forstrechtlich zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

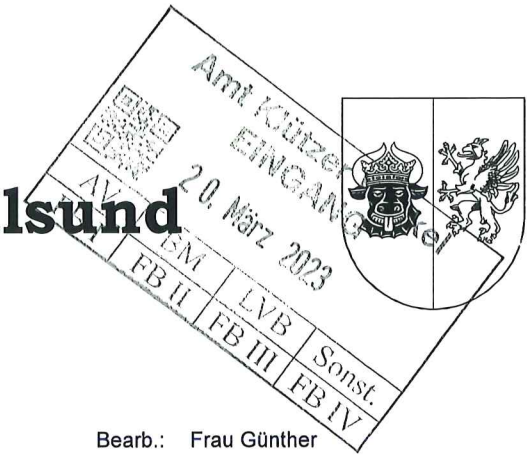
Peter Rabe
Forstamtsleiter

Vorstand: Manfred Baum
Landesforstanstalt
Mecklenburg-Vorpommern
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenhirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearb.: Frau Günther
Fon: 03831 / 61 21 0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 952/23

Az. 512/13074/147-2023

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon	Datum
27.02.2023 AB	Gü	61 21 44	16.03.2023

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung der Gemeinde Hohenhirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenden Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Alexander Kattner

Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.regierung-mv.de/Datenschutz.

Hausanschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: poststelle@ba.mv-regierung.de

Per E-Mail

Zweckverband Wismar
Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Zweckverband Wismar • Windmühlenweg 4 • 23972 Lübow

Amt Klützer Winkel
-Der Amtsvorsteher-
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Anschluss- und Gestattungswesen

Sachauskunft: Frau Meier
Telefon: 03841/7830 52
Fax: 03841/780407
e-Mail: s.meier@zvwis.de
Ihr Zeichen:
Ihr Bearbeiter: Frau Antje Burda

Lübow, den 25.05.2023

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich ehemaliges Golfhotel in Hohen Wieschendorf
(Vorentwurf vom08.11.2022)
Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Reg.-Nr. 180/2023
Az 3-13-1-11-B

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 10.06.2020 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 03.03.2021, nehmen wir zu o.g. Vorentwurf wie folgt Stellung:

- Ziele und Zwecke der Planung: Errichtung einer Sauna für bestehende 37 Ferienappartements
- Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 2, Flurstücke 20/3 und 20/5
- Fläche gesamt: 1,2 ha
- Wasserbedarf/Schmutzwasseranfall: …m³/d,…m³/h ??
- Anzahl der Personen:… ??, 76 Betten
  (bitte ergänzen)

Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Richtig ist, dass für das Gebiet des ehemalignen Golfplatzes mit Hotel ein Trinkwasser- und Schmutzwasseranschluss auf dem Flurstück 17/1, Flur 2, Hohen Wieschendorf besteht. Die Öffentlichkeitsgrenze stellen hier jeweils der vorhanden Wasserzählerschacht bzw. der Schmutzwasserschacht auf dem Flurstück 17/1 dar.

Über die weitere, private Erschließung Trink- und Schmutzwasser liegen dem Zweckverband Wismar keine Unterlagen vor, so dass auch abschließend nicht bestätigt werden kann, ob die Ver- und Entsorgung des Plangebietes sichergestellt ist.

Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken

Der Zweckverband Wismar stellt Trinkwasser zu Löschzwecken im Rahmen der mit der Gemeinde Hohenkirchen abgeschlossenen Vereinbarung vom 28.07./01.09.2016 für den Ortsteil Hohen Wieschendorf zur Verfügung.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) obliegt der Gemeinde Hohenkirchen.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar

Sabine Meier
Leiterin Anschluss –
und Gestattungswesen

SIMONEIT & SKODDA
Rechtsanwälte

RAe Simoneit & Skodda • Dankwartstraße 22 • 23966 Wismar

Per E-Mail

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher
Schloßstraße 1
23948 Klütz

21. März 2023
11-23/00091-st

Sachbearbeitung:
Prof. Dr. Karsten Simoneit
Durchwahl: - 17

Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golf Hotels in Hohen Wieschendorf Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben bezeichneter Angelegenheit zeigen wir ausweislich beigefügter Vollmacht an, dass wir die Eheleute [redacted] vertreten. Unsere Mandanten sind Eigentümer des in der Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 2, belegenen Grundbesitzes mit den Flurstücknummern 16/3,19/1 sowie 20/6.

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht gemäß der Planzeichnung für den Grundbesitz unserer Mandantschaft eine private Grünfläche mit modifizierten Festsetzungen zu Schutzgrün und Abstandsgrün einschließlich einer Streuobstwiese vor. Zudem sind Anordnungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Den geplanten Festsetzungen wird widersprochen.

Wie auch aus der Begründung zum Entwurf ersichtlich ist, befinden sich im Bestand auf dem Flurstück 20/6 Stellplätze für PKW. Die bestehende Pflasterung wurde vor kurzen durch den Voreigentümer ausgebaut. Sie soll nunmehr seitens unserer Mandantschaft durch eine neue Pflasterung er-

Rechtsanwälte
www.simoneit-skodda.de

23966 Wismar
Dankwartstraße 22
Tel.: (0 38 41) 76 00 – 0
Fax: (0 38 41) 76 00 33
E-Mail: wismar@simoneit-skodda.de

Rechtsanwälte Simoneit & Skodda

Prof. Dr.
Karsten Simoneit
Honorarprofessor für Wirtschaftsrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Ulf Skodda
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Martina Kurtz
Fachanwältin für Familienrecht
im Anstellungsverhältnis

in Bürogemeinschaft mit

Rechtsanwältin Tanja Roßmann

Tanja Roßmann
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

USt-IdNr.: DE137443744

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE18 1405 1000 1000 0072 90
BIC: NOLADE21WIS

Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar
IBAN: DE27 1406 1308 0004 1800 89
BIC: GENODEF1GUE

ANDERKONTO:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000 1100 0220 03
BIC: NOLADE21WIS

SIMONEIT & SKODDA Rechtsanwälte

setzt werden. Die Nutzung der vorhandenen genehmigten Stellplätze wird also durch unsere Mandantschaft nicht aufgegeben, sondern vielmehr fortgesetzt. Der Bestandsschutz der Parkplätze wird im Rahmen der Abwägung auf dem derzeitigen Stand nicht hinreichend berücksichtigt.

Selbst wenn man davon ausginge, dass die Stellplätze zum Betrieb der vorgesehenen geänderten Nutzung des im B-Plangebiet belegenen Hauptgebäudes nicht erforderlich sind, rechtfertigt dies für sich genommen nicht die geplante Nutzungsänderung zur privaten Grünfläche.

Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Gramkow offensichtlich Stellflächen außerhalb dessen Geltungsbereich im Bereich der Flurstücke unsere Mandantschaft vorgesehen waren. Der Plan enthält in diesem Bereich jedenfalls den Vermerk „115 St“. Auch die Begründung zum Bebauungsplan verweist auf die Belegenheit von Stellplätzen außerhalb des Plangebiets.

Schon die Festsetzung ausschließlich einer privaten Grünfläche mit Bepflanzung-und Unterhaltungsgebot verletzt die Eigentumsrechte unserer Mandantschaft. Die zusätzlich geplanten Anpflanzungs- und Unterhaltungsgebote bringen darüber hinaus noch eine erhebliche finanzielle Belastung mit sich, ohne dass mit der Bauleitplanung irgendein Nutzen zugunsten unserer Mandantschaft verbunden wäre. Die Festsetzung entwertet die Grundstücksfläche wirtschaftlich vollständig und kommt insoweit einem Eigentumsentzug gleich.

Nach der Rechtsprechung ist eine planerische Festsetzung als private Grünfläche unzulässig, wenn damit unter Aufhebung der Privatnützigkeit des Eigentums insgesamt nur fremdnützige Zielsetzungen verfolgt werden (OVG Saarlouis, Urteil vom 26. Februar 2013, 2 C 424/11).

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Karsten Simoneit
Rechtsanwalt