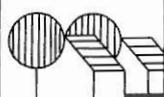
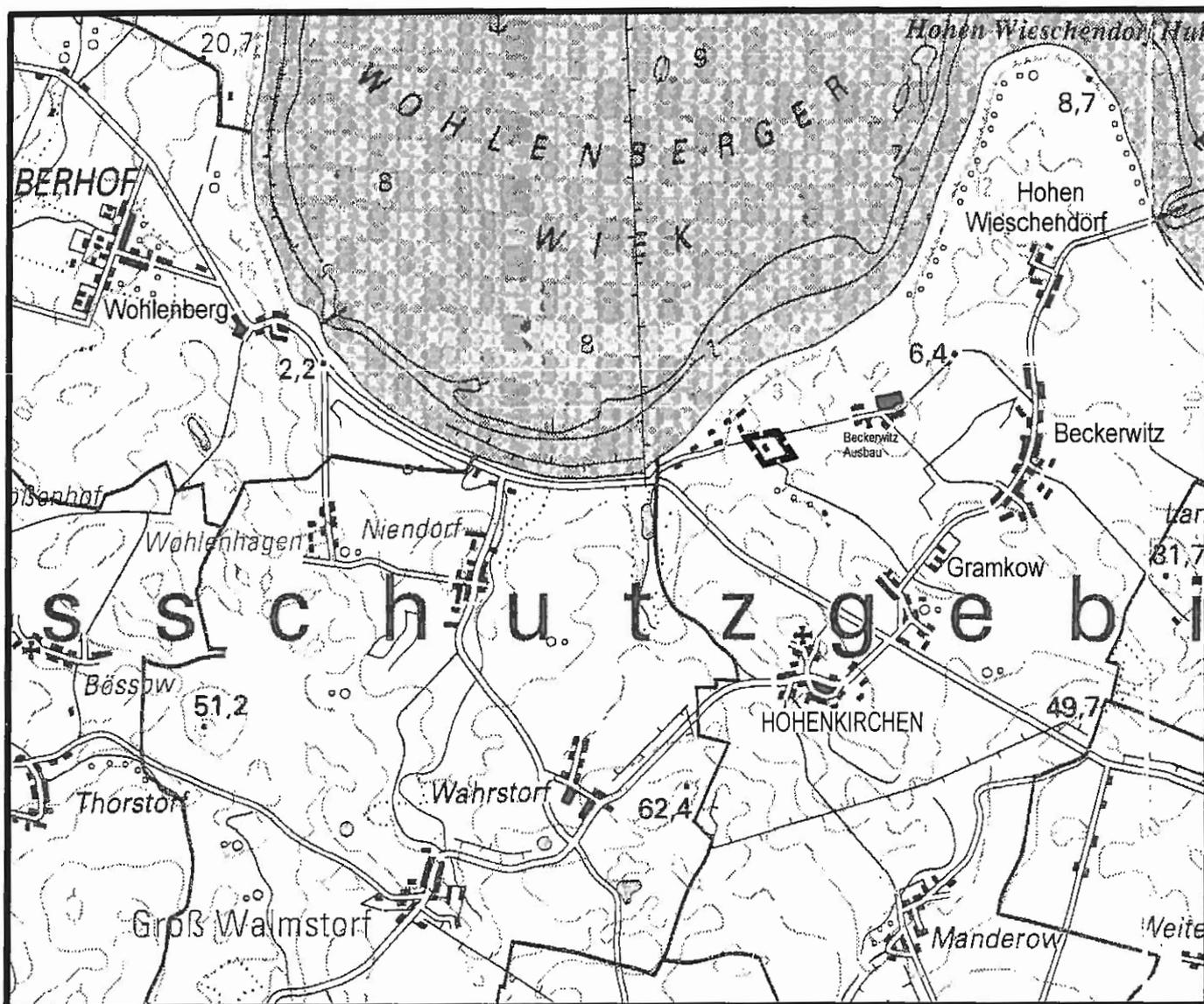


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

(BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER EHEMALIGEN GEMEINDE GRAMKOW)
FÜR DIE FERIEWOHNANLAGE "GUTSHOF BECKERWITZ"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 20. Januar 2009

SATZUNG

Begründung zur

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Vorbemerkung	4
B Teil 1 Begründung	
1. <u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Hohenkirchen</u>	4
1.1 Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
1.2 Planungsabsichten	5
2. <u>Allgemeines</u>	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	6
2.3 Rechtsgrundlagen	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5 Quellenverzeichnis	7
3. <u>Gründe für die Aufstellung und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes</u>	7
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	8
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	8
4.3 Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	9
4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen	10
4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte	11

5.	<u>Inhalte des Bebauungsplanes</u>	12
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
5.3	Höhenlage	13
5.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	14
5.5	Zahl der Wohnungen	14
5.6	Von der Bebauung freizuhalten Flächen	15
5.7	Versorgungsanlagen	15
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	16
5.9	Flächennutzungen	16
5.10	Flächennachweis	17
6.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	18
6.1	Außenwände	18
6.2	Dachflächengestaltung	18
6.3	Werbeanlagen	19
6.4	Einfriedungen	19
6.5	Gestaltung von befestigten Flächen	20
6.6	Abfallbehälter	20
6.7	Festsetzung zu Bußgeldern	20
7.	<u>Verkehrerschließung</u>	20
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	21
8.1	Wasserversorgung	22
8.2	Versorgung mit Energie	22
8.3	Fernsprechversorgung	23
8.4	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	25
8.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	25
8.6	Feuerschutzeinrichtungen	26
8.7	Müllbeseitigung	27
9.	<u>Immissionsschutz</u>	27
10.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	27
11.	<u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u>	28
11.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	28
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	28
11.3	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	28
11.4	Munitionsfunde	28
11.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	29
11.6	Bodenschutz	29
11.7	Zeitraum zur Pflege, Unterhaltung und sonstigen Arbeiten an den Gewässern	30
11.8	Bauzeitenregelung	30
11.9	Externe Ausgleichsmaßnahme	30
11.10	Naturschutzgenehmigungen	31
11.11	Artenschutz	31

C	Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	32
1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	32
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	32
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	32
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	33
4.1	Bewertungsmethodik	33
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	35
4.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange	38
4.4	Darstellung des Bestandes und Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	40
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	47
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	47
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	47
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	48
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	48
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	48
7.3	Zusammenfassung	49
D	Arbeitsvermerke	50
1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	50
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	50
E	Anlage	51

Artenschutzrechtliche Prüfung - zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“

A Vorbemerkung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen besteht aus zwei Teilen.

Teil 1 dient insbesondere der Begründung der Planungsziele und der Begründung des Planinhaltes.

Im Teil 2 wird den Anforderungen des Gesetzgebers zur Prüfung der Umweltbelange Rechnung getragen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 auf die Umwelt bewertet und geprüft.

B Teil 1 Begründung

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Hohenkirchen

1.1 Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf entstanden. Die Gemeinde Hohenkirchen führt das Aufstellungsverfahren für die Änderung des Bebauungsplanes durch, der seinerzeit durch die ehemalige Gemeinde Gramkow erstellt wurde. Deshalb wird der entsprechende Namensbezug gewählt.

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in Klütz, verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.097 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen leben 1.573 Einwohner (31. Dezember 2006).

Die Gemeinde Hohenkirchen ist ländlich geprägt. Bis 1990 war die Landwirtschaft der dominierende Wirtschaftsfaktor. Obwohl die Landwirtschaft auch heute noch eine wichtige Rolle spielt, erlangt in zunehmendem Maße die touristische Entwicklung an Bedeutung.

Eine besondere Bedeutung kommt der Gemeinde durch die unmittelbare Lage an der Wismarbucht und an der Wohlenberger Wiek zu. Im Bereich des Ortsteiles Niendorf hat sich ein Schwerpunktraum für Erholungssuchende herausgebildet. Besonders für Tagestouristen aus dem westmecklenburgischen Raum ist der hier noch recht naturnah verbliebene Strandabschnitt der Wohlenberger Wiek beliebtes Ausflugsziel. Es ist deshalb auch Ziel der Gemeinde, den Fremdenverkehr als strukturbestimmenden Wirtschaftszweig im Gemeindegebiet zu entwickeln. Die Gemeinde strebt dabei einen umweltverträglichen und landschaftsbezogenen Tourismus an.

1.2 Planungsabsichten

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 auf, um dem Bereich der ehemaligen Gutshofanlage ein neues städtebauliches Erscheinungsbild zu geben. Die Ziele für die Entwicklung innerhalb des Bereiches haben sich im Vergleich zur bisher zulässigen Ausnutzung geändert. Für diesen Bereich ist die Nutzung innerhalb eines Sondergebietes für Ferienbeherbergung beabsichtigt. Das Konzept sieht innerhalb des Plangebietes kleine Standorte und arrondierte abgeschlossene Einheiten vor. Diese Konzeptionen haben sich in der Vergangenheit als sehr interessant erwiesen und sollen nun in der Gemeinde realisiert werden.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen an das Städtebauliche Konzept und zur Schaffung der Rechtssicherheit für die geplante Bebauung erforderlich.

Die Planungsziele für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern, dabei vorzugsweise in Reet und als Einzelhäuser,
- Sicherung der verkehrlichen und sonstigen infrastrukturellen Erschließung des Gebietes, bei weniger versiegelter Verkehrsfläche und einem neuen Verkehrskonzept für die inneren Flächen, verbunden mit noch sparsamerem Umgang mit Grund und Boden,
- Regelung zusätzlicher Anforderungen an Ersatzmaßnahmen auf Grundlage des veränderten städtebaulichen Konzeptes.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Beckerwitz, im nordöstlichen Teil des Gemeindegebietes von Hohenkirchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Norden durch Gehölze am Rand von landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang des ländlichen Weges, der Beckerwitz mit der Landesstraße L01 am Campingplatz „Liebeslaube“ verbindet,

Im Osten, Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Bauer.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow.
- Entwicklungskonzeption Gemeindeverbund „Wohlenberger Wiek“, Mai – Juli 1999.

3. Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Das Städtebauliche Konzept für das Plangebiet wurde so gewählt, dass einzelne Ferienhöfe gebildet werden. So entstehen kleine überschaubare Einheiten. Diese Erschließungsstruktur erinnert nicht an sonst übliche straßenbegleitende Bebauung von Wohngebieten und soll den Charakter der beabsichtigten Feriennutzung deutlich unterstreichen. Die einzelnen Ferienwohnhöfe und Grundstücke sollen deutlich durch Grün gegliedert werden, die einzelnen Ferienhöfe werden durch Grünflächen umsäumt.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes sind ausschließlich private Verkehrsflächen unterschiedlicher Ausformung beabsichtigt. Die erforderliche Erschließungsfläche und damit auch der Anteil der versiegelten Flächen werden auf ein Minimum beschränkt. Das Ziel für die Gemeinde besteht darin, eine Ferienanlage mit möglichst geringem Erschließungsaufwand zu erstellen. Der Übergang von öffentlichen zu privaten Erschließungsflächen wird leistungsfähig vorbereitet. Innerhalb der zentral gelegenen Grünfläche besteht die Möglichkeit für gemeinschaftliche Nutzungen, z.B. für einen kleinen Spielplatz oder einen Aufenthaltsbereich.

Im Plangebiet sind Gebäude überwiegend mit Reetdach und vereinzelt auch Gebäude mit Steindach vorgesehen. Die Gebäude sollen als eingeschossige Gebäude mit einem Steildach errichtet werden. Die Grundmaße der Gebäude sind mit einer Bemessung der Außenwandflächen von ca. 6,00 x 9,20 m vorgesehen.

Um das städtebauliche Ziel umzusetzen, werden gebäudebezogene Baugrenzen festgesetzt. So kann gesichert werden, dass das Konzept nur in der angestrebten Form umgesetzt wird. Für die mit Reetdach vorgesehenen Gebäude wurden die erforderlichen Abstandflächen, gemessen vom Traufpunkt der Dachfläche, nicht gleichbedeutend mit der Traufhöhe, sondern der äußerste Punkt der Dachfläche zur Seite hin, überprüft und bei der Festsetzung der Baugrenzen beachtet.

Maßgeblich für die Einbindung des Gebietes in den freien Landschaftsraum sind die westlich neu herzustellende Heckenpflanzung und die südlich zu erhaltende Gehölzfläche. Als Ausgleich für Eingriffe sind neben Maßnahmen innerhalb des Plangebietes externe Maßnahmen vorgesehen. Die Flächen für die externen Maßnahmen sind durch die Vorhabenträger gesichert. Die Realisierung deren externen Ersatzmaßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Im Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit jeweils einer Wohneinheit Ziel der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der Zahl der Grundstücke und der beabsichtigten Gebäudestandorte ergeben sich 28 Grundstücke. Diese Grundstücke sind gleichbedeutend mit der Anzahl der zu erwartenden Zahl an Ferienwohneinheiten innerhalb des Gebietes.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung eine gänzlich andere städtebauliche Struktur verfolgt. Die Zahl der Ferienwohneinheiten wird ebenso reduziert wie die zu erwartende überbaubare Grundfläche für Gebäude. Bei dem neuen Konzept im Rahmen der Änderung werden nach grober Prüfung zwei Häuser mehr entstehen, die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten fällt jedoch um vier Wohneinheiten geringer aus.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- südliche Flächen im Gemeindegebiet (Ortslagen Wahrstorf, Hohenkirchen und Gramkow) liegen im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumordnung.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Ländlichen Raum und gehört zum Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel.

Das Gemeindegebiet befindet sich:

- innerhalb eines Vorsorgeraumes für Naturschutz und Landschaftspflege,
- innerhalb des Fremdenverkehrsentwicklungsraumes „Nordwestmecklenburgische Küste“,
- innerhalb eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes „Boltenhagen – Klütz – Gramkow“,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft mit Ackerzahlen über AZ 50,
- südliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen in einem Vorranggebiet Trinkwassersicherung, dazu gehören auch die Ortslagen Gramkow, Hohenkirchen und Wahrstorf,
- durch den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes verläuft ein regional bedeutsamer Radweg.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorsorgeraumes Naturschutz und Landschaftspflege und im Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Der ländliche Weg, im Norden des Plangebietes ist als regional bedeutsamer Radweg klassifiziert.

Derzeit erfolgt die Erstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), der im 1. Vorentwurf (01. Juni 2007) vorliegt.

Der Verlauf des regional bedeutsamen Radweges weicht von den Darstellungen des RROP ab, nur noch östliche Teile des ländlichen Weges sind als Bestandteil des Weges dargestellt.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird dem Mittelbereich Wismar zugeordnet und als Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis klassifiziert. Das Gebiet der Gemeinde befindet sich im Tourismusschwerpunktraum und Tourismusentwicklungsraum sowie im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

4.3 Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen werden entsprechend dem Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg mit Stand von Dezember 1998 folgende Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde liegt innerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Die Gemeinde gehört zu einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.
- Teilflächen des Gemeindegebietes liegen innerhalb von Bereichen mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt.
- Das Gebiet der Gemeinde und auch das Plangebiet liegen innerhalb von Bereichen mit besonderer Bedeutung für den

- Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung.
- Die Flächen entlang der Küste befinden sich innerhalb eines Bereiches mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.
 - Flächen an der Wohlenberger Wiek liegen innerhalb eines Bereiches mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der Vorrangfunktion des Naturhaushaltschutzes.
 - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung sind für den Norden und Bereich mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung für südwestliche Bereiche des Gemeindegebietes dargestellt.
 - Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit hoher bis sehr hoher bzw. mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft.
 - Die Agrarflächen innerhalb des Gemeindegebietes haben teilweise eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Lebensraumpotentials der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel.
 - Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Bereiche mit sehr hoher; hoher bis sehr hoher sowie mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.
 - Innerhalb des Gemeindegebietes liegen Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen

Für die Flächen der ehemaligen Gemeinde Gramkow, die gemeinsam mit der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf zur Gemeinde Hohenkirchen fusionierte, besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan, der als Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow der heutigen Gemeinde Hohenkirchen fort gilt. Nach Fusion der Gemeinde Groß Walmstorf und der Gemeinde Gramkow wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow fortgeführt.

Der Bereich des Plangebietes ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 aufgestellt. Das ursprünglich begonnene Verfahren zur 5. Änderung des heutigen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow wurde nicht zum Abschluss gebracht. Da es sich um die 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, nimmt die Gemeinde hier keinen Bezug auf die Anforderungen eines Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB

oder eines vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB. Da die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 vorliegt, entspricht die Zielsetzung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 auch dem Gesamtentwicklungsziel der Gemeinde Hohenkirchen.

Die Ziele für die bauliche Entwicklung sind bereits in der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10 enthalten und werden im Rahmen der vorliegenden Änderung unter Beachtung eines neuen städtebaulichen Konzeptes weiterhin verfolgt. Die Gemeinde kommt ihrer Aufgabe innerhalb des Fremdenverkehrsentwicklungsraumes nach und erhöht mit der Realisierung der Planung das Angebot an Ferienwohnungen/ Ferienhäusern.

Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Gramkow wurde durch das Ministerium für Arbeit und Bau M-V mit Schreiben vom 25.11.2004 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt und rechtskräftig bekannt gemacht. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 stimmt mit dem Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes überein.

Die Anpassung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung erfolgt im Zuge einer künftigen Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach einer Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung und Raumordnung stehen den Planungszielen keine raumordnerischen Belange entgegen. Die heutige Gemeinde Hohenkirchen wird das Verfahren zur 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow nicht mehr fortführen. Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt die gesamtheitliche Überarbeitung ihrer Teilflächennutzungspläne für die ehemalige Gemeinde Gramkow und die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf; darin werden die Entwicklungsziele für das gesamte Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen neu geordnet. Bei dieser Überarbeitung wird die Anpassung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 bzw. der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotop sowie nach § 26a LNatG M-V geschützte Einzelbäume. Dazu gehören die beiden Teiche, die Baumgruppe im Nordwesten sowie die Hecken im Westen bzw. Teile der Hecke im Norden des Plangebietes.

Der südöstlich im Plangebiet festgesetzte Teich ist Bestandteil des im Rechtssetzungsverfahren befindlichen, geplanten Landschaftsschutzgebietes „Naturküste Nordwestmecklenburg“.

Auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wird im Teil C, Umweltbericht, detailliert eingegangen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet – Ferienhausgebiete (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Ferienhausgebiete sind nach § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Innerhalb des Gebietes sind Anlagen der touristischen Infrastruktur, die zur Versorgung des Gebietes und sportlichen Zwecken, dienen zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes sind nur zulässig

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen,
- Einrichtungen für Sport, Fitness, Sauna, Wellness, Schwimmbad, Shop, Kiosk.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes sind nur ausnahmsweise zulässig

- Drei Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

Innerhalb des Sondergebietes sind unzulässig

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Einrichtungen für Sport, Fitness, Sauna, Wellness sowie Schwimmbad, Shop und Kiosk sind zulässig, um für die Besucher des Ferienhausgebietes ein kleines ein Angebot der touristischen Infrastruktur zu bieten.

Die Zulässigkeit von drei Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal wird ausnahmsweise geregelt, um eine optimale Betreuung der Ferienhäuser zu gewährleisten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundfläche, GR mit 80 m²,
- Zahl der Vollgeschosse, ein Vollgeschoss,
- die maximale Traufhöhe, TH_{max} = 3,80 m,
- die maximale Firsthöhe, FH_{max} = 8,60 m,
- zulässige Dachneigung, DN 45° bis 60°.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan (Teil A) in der Nutzungsschablone enthalten bzw. werden durch den Text (Teil B) getroffen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Hauptbaukörper dürfen nur in den dafür festgesetzten Flächen mit Baugrenzen errichtet werden.

Für das Plangebiet wird die Grundfläche (GR) je Baugrundstück mit maximal 80 m² festgesetzt. Die festgesetzten gebäudebezogenen Baugrenzen weisen aufgrund der Maße von ca. 6,00 mal 9,20 m eine Fläche von ca. 55,20 m² auf. Die übrige zulässige Grundfläche auch unter Berücksichtigung von Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, der die Zulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche regelt, bietet hinreichend Möglichkeiten zur Herstellung von Nebenanlagen, Garagen und befestigten Flächen, wie z.B. Terrassen, innerhalb der Grundstücke.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden.

Auf eine Festsetzung gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO, der das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die festgesetzte Baugrenze regelt, wird verzichtet, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend Möglichkeiten zur Umsetzung des Konzeptes geschaffen werden.

5.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Die Bezugspunkte sind in Planzeichnung festgesetzt.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Die Traufhöhe wird mit maximal 3,80 m über den Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit maximal 8,60 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Die Bezugspunkte innerhalb des Plangebietes werden gebäudebezogen festgesetzt, um die Gebäude in die örtliche Geländesituation einzupassen. Der Bezugspunkt der nächstgelegenen Verkehrsfläche kann nicht gewählt werden, da zwischen der Geländehöhe für Grundstücke direkt an der Straße und Gelände für Grundstücke in zweiter Reihe ein Höhenunterschied von zum Teil 1,00 m besteht.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind maximal zwei Garagen oder zwei Stellplätze oder zwei Anlagen in Kombination zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten.

Mit dieser Festsetzung wird Einfluss auf das städtebauliche Bild des Plangebietes genommen. In Bereichen zwischen Hauptgebäude und Straßen dürfen keine hochbaulichen Anlagen entstehen. Die Gestaltung eines Vorgartens ist somit möglich, der positiven Einfluss auf das Straßenbild nimmt.

5.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Mit den gebäudebezogenen Baugrenzen für die künftige Bebauung und der Zulässigkeit vom maximal einer Wohneinheit in den ausschließlich zulässigen Einzelhäusern, nimmt die Gemeinde direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Ferienhausgebietes und somit auf die Zahl der Urlauber/ Touristen. Damit werden raumordnerische sowie verkehrliche Belange berücksichtigt.

5.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtflächen (S) - 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.

Zur Realisierung der erforderlichen Sichtflächen am ländlichen Weg werden geringfügige Schnittmaßnahmen in der vorhandenen Hecke erforderlich. Die damit zu berücksichtigenden Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Umweltbericht, Teil C, detailliert betrachtet.

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Wurzelschutzbereich von Bäumen (WS) - sind in den Sondergebieten - Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen und Garagen nur außerhalb des Wurzelbereiches von nach §26a LNatG M-V geschützten Einzelbäume zulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Die Anforderung von Naturschutz und Landschaftspflege werden berücksichtigt. Zum Schutz von nach § 26a LNatG M-V geschützten Bäume dürfen Nebenanlagen und Garagen nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser Bäume errichtet werden. Für geschützte Einzelbäume deren Wurzelbereich auch innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen liegt, wurden Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Bei den vorhandenen Kopfweiden wurde auf eine gesonderte Ausweisung dieser Flächen verzichtet, weil sich durch die regelmäßigen Pflegeschnitte nur ein entsprechend eingeschränkter Wurzelbereich ergibt.

5.7 Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebietes erforderliche Flüssiggastanks dürfen nur unterirdisch errichtet werden.

Durch die Errichtung von Flüssiggastanks wird die Versorgung des Plangebietes mit Gas gesichert. Um durch diese Anlagen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern, ist es Planungsziel, diese unterirdisch auf den Grundstücken zu errichten.

5.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Flächen werden zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Das Konzept des Bebauungsplanes sieht die Herstellung von in sich geschlossen Einheiten, Ferienhöfen (Hufen) vor. Dadurch entstehen in Bezug auf die festgesetzte Verkehrsfläche (Privatstraße) Grundstücke in zweiter Reihe. Zur Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung werden die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Sicherung erfolgt durch Grunddienstbarkeiten bzw. durch die Eintragung von Baulasten.

5.9 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Privatstraße als Verkehrsberuhigter Bereich.
- Private Grünflächen als Parkanlage und als Wiesenfläche,
- Wasserflächen,
- Flächen für Ver- und Entsorgung - Abwasserpumpwerk.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen bzw. Darstellungen vorgenommen:

- Überbaubare Fläche als Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Erhaltungsgebot und Anpflanzgebot für Einzelbäume,
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen,
- nach § 20 LNatG M-V geschützte Biotope,
- nach § 26a LNatG M-V geschützte Einzelbäume,
- Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, Sichtflächen, Wurzelschutzbereich von Bäumen,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches,
- Ausweichstelle in Straßenverkehrsfläche.

5.10 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 2,2 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
Bauflächen		10.025 m²
▪ davon innerhalb der Baugrenzen	2.020 m ²	
▪ davon GFL-R	360 m ²	
Verkehrsflächen		1.725 m²
▪ Straßenverkehrsfläche	785 m ²	
▪ Verkehrsberuhigter Bereich	940 m ²	
Grünfläche - Parkanlage		3.290 m²
▪ davon Flächen für Anpflanzungen	1.145 m ²	
▪ davon Flächen für die Erhaltung	460 m ²	
▪ davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	1.550 m ²	
Grünfläche - Wiesenfläche		4.340 m²
▪ davon Flächen für Anpflanzungen	300 m ²	
▪ davon Flächen für die Erhaltung	450 m ²	
▪ davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	4.340 m ²	
Wasserflächen		2.595 m²
▪ davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	2.595 m ²	
Flächen zur Ver- und Entsorgung		15 m²
Gesamtfläche		21.990 m²

Dabei ergibt sich für die Baugebiete SO1/FH bis SO5/FH folgende Verteilung:

SO1/FH	2.785 m ²	innerhalb Baugrenze	575 m ²
SO2/FH	2.550 m ²	innerhalb Baugrenze	505 m ²
SO3/FH	1.210 m ²	innerhalb Baugrenze	290 m ²
SO4/FH	2.730 m ²	innerhalb Baugrenze	505 m ²
SO5/FH	750 m ²	innerhalb Baugrenze	145 m ²
SO1-5/FH	10.025 m ²	innerhalb Baugrenze	2.020 m ²

6. Baugestalterische Festsetzungen

Die Gemeinde Hohenkirchen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, überbrachte Bautraditionen zu bewahren. Eine Verfremdung des überlieferten Ortsbildes soll durch die Festsetzungen weitgehend vermieden werden. Das Baugebiet befindet sich innerhalb eines durch landwirtschaftliche Nutzung geprägtes Gebiet. Andere bauliche Anlagen befinden sich in weiterer Entfernung zum Plangebiet. Die Gestaltung der Gebäude hat somit direkten Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werden daher Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in den Übergang zum freien Landschaftsraum einzubinden.

Insbesondere werden Festsetzungen für folgende Kriterien getroffen:

- Außenwände,
- Dachflächengestaltung,
- Werbeanlagen,
- Einfriedungen,
- Gestaltung von befestigten Flächen,
- Abfallbehälter.

6.1 Außenwände

Fassaden dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden. Für die Gestaltung der Außenwände ist die Verwendung glänzender, spiegelnder und reflektierender Materialien, wie Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech unzulässig. Unzulässig sind weiter kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

Die Fassaden sind ausschließlich in hellem Putz oder rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk (Klinker) auszuführen. Geputzte Wandflächen sind nur in Pastellfarben zulässig. Zur Gestaltung der Fassaden sind Holzschalungen zulässig.

Die Fassadengestaltung hat direkte Wirkung auf den Landschaftsraum bzw. das Landschaftsbild. Aus diesem Grund werden glänzende, reflektierende und spiegelnde Materialien ausgeschlossen. Dünnformatige Ziegel sind untypisch für den mecklenburgischen Raum und sollen daher nicht verwendet werden.

6.2 Dachflächengestaltung

Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Plangebietes nur mit Reet oder in roter, rotbrauner oder brauner Hartdacheindeckung erfolgen. Die Herstellung von Gründächern ist ebenfalls zulässig.

Die Summe der Längen der Dachaufbauten und –einschnitten darf maximal 1/3 der gesamten Trauflänge des jeweiligen Gebäudes betragen.

Durch die Verwendung von reflektierenden Materialien können Spiegelungen auftreten. Diese können zu unerwünschten Beeinflussungen des Landschaftsbildes führen.

Festsetzungen zur Dachform werden nicht getroffen, um künftigen Ansiedlern Spielraum bei der Gestaltung des Daches im Rahmen der zulässigen Dachneigung zwischen 45 und 60° zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebietes besteht somit die Möglichkeit der Errichtung u.a. von Sattel, Walm- und/ oder Krüppelwalmdächern.

Innerhalb des Plangebietes sind Bedachungen zulässig, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nicht widerstandsfähig sind. Für diese Gebäude mit Reetdacheindeckungen sind die nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstände von Gebäuden mit „weichen Bedachungen“ zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu beachten und einzuhalten.

6.3 Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Bauschildes zulässig.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist auszuschließen. Beleuchtete Werbeanlagen oder solche mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist auf eine Fläche von maximal 0,2 m² zu begrenzen. Das Anbringen von Automaten ist an den Fassaden der Gebäude unzulässig.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes und der Vermarktung der Grundstücke werden Interessenten durch Bauschild über die Planungen informiert. Werbeanlagen sollen auf Leistungsangebote innerhalb des Gebietes aufmerksam machen.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Diese Einfriedungen sind nur zulässig als Zäune mit senkrechter Lattung, als Einfriedungen aus gemauerten Pfeilern und Zaunelementen mit senkrechter Lattung oder als Hecken. Einfriedungen aus Maschendrahtzaun sind ausschließlich an seitlichen oder an hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Höhenvorgabe ebenso wie die Ausgestaltung der Einfriedungen wird als angemessen angesehen, um positiven Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes zu nehmen.

6.5 Gestaltung von befestigten Flächen

Als Befestigungsarten für Straßen, Zufahrten, Stellplätze und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden.

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege können auch mit wasserdurchlässigem Material, wie zum Beispiel wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen, Granit- und Betonsteinpflaster mit/ ohne Rasenfugen, Drainpflaster, befestigt werden.

Diese Festsetzung ist eher als Empfehlung zu betrachten, da ohnehin davon auszugehen ist, dass kleinteilige Materialien für die Gestaltung der Außenanlagen verwendet werden.

6.6 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte von Müllbehältern sind im Geltungsbereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass die Abfallbehälter in die Grundstücke gestalterisch eingebunden werden. Somit wird Einfluss auf eine positive Gestaltung des Ortsbildes genommen.

6.7 Festsetzung zu Bußgeldern

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

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen nimmt die Gemeinde Einfluss auf das städtebauliche Bild und die Wirkung innerhalb des Landschaftsraumes/ -bildes. Die Festsetzungen bieten den künftigen Bauherren dennoch ausreichend Gestaltungsspielraum.

7. Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz ist durch den ländlichen Weg zwischen Beckerwitz-Ausbau und der Landesstraße L01 gegeben. Der Weg ist gemäß den Anforderungen an einen Ländlichen Weg in Asphalt mit einer Tonnagebegrenzung von 7,5 t ausgebaut. Die Nutzung für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist als zulässig geregelt. Um den Begegnungsfall PKW/ LKW bzw. PKW/ landwirtschaftliche Fahrzeuge

zu berücksichtigen, werden mit der vorliegenden Planung entlang des Weges Ausweichstellen berücksichtigt.

Die innere Erschließung des Plangebietes ist durch die Herstellung einer Ringstraße mit zwei Anbindungen an den vorhandenen Weg geplant. Konzeptionell ist diese Ringstraße als Einbahnstraße mit einer Ein- und einer Ausfahrt auf den vorhandenen ländlichen Weg vorgesehen. Die verkehrstechnische Art wird nach der Straßenverkehrsordnung (StVO) als Einbahnstraße geregelt. Die Hauptverkehrsfläche ist in einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Der Ausbau wird jedoch nur in einer Breite von 3,50 m für den Fahrzeugverkehr empfohlen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche lässt somit auch die Herstellung straßenbegleitender Stellplätze für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs zu. Grundsätzlich sollen jedoch die Fahrzeuge auf den Grundstücken untergebracht werden. Innerhalb der Verkehrsfläche sind vier Stellplätze vorzusehen.

Entlang dieser Ringstraße gruppiert sich die Bebauung in Form einzelner Ferienhöfe. Damit entstehen Grundstücke in zweiter Reihe. Zur Sicherung der Erschließung dieser Grundstücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 3,50 m zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgung festgesetzt. Der Ausbau wird in einer Breite von 3,00 m empfohlen.

In den Bereichen der Ein- bzw. Ausfahrt am ländlichen Weg müssen die Sichtfelder entsprechend reguliert und gesichert werden. Das hat im Wesentlichen auch Einfluss auf die vorhandenen Gehölzbestände. Im Rahmen des Planverfahrens erfolgte entsprechend im Sinne der Sicherheit des Verkehrs unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege die abschließende Regelung. Die Rücknahme von Gehölzen zur Sicherung der Sichtflächen am ländlichen Weg wurde im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde Hohenkirchen wird das Gebiet des Bebauungsplanes für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht erschließen. Die Erschließung wurde auf einen Dritten übertragen. Die Gemeinde hat zusätzlich einen Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließer und dem Zweckverband Wismar zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen gemacht, um so zu sichern, dass keine Aufwendungen für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen auf die Gemeinde Hohenkirchen entfallen.

Können zu bebauende Grundstücke nur unter Inanspruchnahme von vor- bzw. nachgelagerten Grundstücken erschlossen werden, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erwerben. Ebenfalls ist sicherzustellen, dass für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum

befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet werden. Die Sicherung erfolgt durch die Eintragung von Baulasten.

8.1 Wasserversorgung

Die Ortslage Beckerwitz wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar (ZvWis) mit Trinkwasser versorgt.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZvWis und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den ZvWis nach § 43 Abs. 1 LWaG.

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch den Anschluss an vorhandene Leitungen mit entsprechenden Erweiterungsmaßnahmen sowie durch die Herstellung der Trinkwasserhausanschlüsse vorgesehen. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass nördlich des ländlichen Weges von Beckerwitz Ausbau zum Zeltplatz Wohlenberger Wiek eine Trinkwasserversorgungsleitung (PE 90) verläuft, an die Anschlussmöglichkeit für das Plangebiet besteht. Hinsichtlich einer geordneten Wasserversorgung wird die Detailplanung durch den Erschließungsträger/ Bauherrn mit dem Zweckverband abgestimmt.

Eventuell erforderliche Umverlegungen von möglicherweise vorhandenen Leitungen oder Anlagen bzw. durch Bodenabtrag erforderliche Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Erschließer bzw. Grundstückeigentümer zu finanzieren. Dazu sind vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich. Die Anforderungen des Zweckverbandes auch hinsichtlich der Übergabe von Bestandsplänen für umverlegte Leitungen in digitaler Form sind zu berücksichtigen.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

8.2 Versorgung mit Energie

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Hohenkirchen wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Bauherrn unterrichtet werden, um die Versorgung des Gebietes sicherstellen zu können. Die Versorgungsbedingungen für das Plangebiet sind durch den Erschließungsträger/ Bauherrn mit dem Energieversorger abzustimmen.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Anlagen der E.ON edis AG. Die vorhandenen Anlagen, ein Mast mit oberirdischer Versorgungsleitung und Umspannstation, sind nachrichtlich im Plan gemäß der Bestandsunterlagen des Unternehmens dargestellt. Das Unternehmen hat mitgeteilt, dass die Bestandsunterlagen zunächst als Information dienen und weitere Abstimmungen im Rahmen der technischen Planung durch den Erschließungsträger/ Bauherrn erforderlich sind.

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes werden die vorhandenen Anlagen genutzt. Die neuen Leitungen werden an die vorhandenen Anlagen angebunden.

Langfristig ist die Erdverlegung der vorhandenen Freileitung vorgesehen. Damit verbunden ist ein Rückbau des Mastes. Ziel ist die Verlegung des Trafostandes in einen Bereich innerhalb der festgesetzten Grünfläche. Diese Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der vorhandenen Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Der Leitungs- und Anlagenbestand der E.ON edis AG ist zu berücksichtigen. Das Versorgungsunternehmen ist mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu informieren, um erforderliche Unterlagen zum Anlagenbestand bereitzustellen und um eine Vororteinweisung abzustimmen. Bestandspläne über Niederspannungskabel werden nur für konkrete Baumaßnahmen durch die E.ON edis AG zur Verfügung gestellt.

Auf der Grundlage des Antrages, aus dem die Baugrenzen ersichtlich sind, wird seitens der E.ON edis AG ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Sofern Umverlegungen der im Plangebiet vorhandenen Leitungen notwendig werden, ist dazu eine gesonderte Vereinbarung zwischen dem Verursacher und dem Energieversorgungsunternehmen abzuschließen.

Die „Hinweise und Richtlinien der E.ON edis AG zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen“, „... in Nähe von Freileitungen“ und „... zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen“ sind insbesondere im Zuge der Erschließungsplanung bzw. im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Versorgung mit Gas

Zur Versorgung des Plangebietes sind Flüssiggastanks, die unterirdisch im Plangebiet errichtet werden sollen, vorgesehen.

8.3 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Hohenkirchen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für das Plangebiet ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen.

Die Deutsche Telekom hat mitgeteilt, dass bei nicht ganzjährig genutzten Ferienwohnungen für das Unternehmen keine gesetzlich Anschlusspflicht besteht. Insofern eine telekommunikationstechnische Erschließung für das Plangebiet vorgesehen ist, sind mit der Deutschen Telekom durch den Erschließungsträger/ Bauherrn ca. sechs Monate vor Beginn der Baumaßnahmen Abstimmungen zu führen.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet, die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger zu ermöglichen. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind der zuständigen Niederlassung der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Die Deutsche Telekom hat mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Leitungen des Unternehmens vorhanden sind. Diese befinden sich im nördlichen Bereich des Plangebietes und sind gemäß den überreichten Unterlagen im Plan mit der ungefähren Lage dargestellt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende über die genaue Lage vorhandener Leitungen bei der Deutschen Telekom AG informiert, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- und Wartungsarbeiten der Deutschen Telekom AG nicht zu behindern. Gegebenenfalls erforderliche Umverlegungen bzw. Rückbaumaßnahmen innerhalb der Gebiete SO1/FH und SO2/FH sind im Zuge der Erschließungsplanung durch den Erschließungsträger/ Bauherrn mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

Bei allen weiterführenden Planungen und Baumaßnahmen ist insbesondere auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationsleitungen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Anlagen und Leitungen möglich ist. Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen. Dadurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen der Telekom vermeiden werden.

8.4 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers für den Ort Beckerwitz erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Wismar (ZvWis). Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZvWis und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass am westlichen Ortsrand von Beckerwitz Ausbau bereits 2001, im Zuge der damaligen Abwassererschließung, ein Druckunterbrechungsschacht als Anschlusspunkt für das Plangebiet vorgesehen wurde. Nach dem Bau einer etwa 500 m langen Abwasserdruckleitung vom Plangebiet aus ist die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in die öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes möglich.

Mit der Herstellung einer Abwasserpumpstation im Plangebiet, der Verlegung einer Abwasserdruckleitung bis an den Anschlusspunkt an der Jugendherberge in Beckerwitz, kann die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers gesichert werden.

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserentsorgung wird die Erschließungsplanung mit dem Zweckverband abgestimmt.

8.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für das Plangebiet ist die dezentrale Ableitung vorgesehen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Diese Gewässerbenutzung ist gemäß § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes und entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG erlaubnisfrei. Für innerhalb der Grundstücke nicht versickerbares Niederschlagswasser erfolgt die Ableitung in den vorhandenen Teich im Osten des Plangebietes. Mit der hydraulischen Berechnung durch das Ingenieurbüro Hadan, Wismar vom 01.07.2008 wurde der Nachweis erbracht, dass das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser schadlos eingeleitet werden kann. Zur geordneten Ableitung werden die entsprechend erforderlichen Anlagen zum Sammeln und zur Ableitung hergestellt. Vorhandene Sperrschichten dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden. Dies ist durch Bodenproben vor oder bei der Realisierung der Baumaßnahmen durch den Erschließungsträger/ Bauherrn nachzuweisen. Vor der Einleitung des Oberflächenwassers in den Teich ist ein Sandfang einzubauen.

Südlich bzw. südöstlich des Plangebietes befinden sich die Gewässer 1/1/19/1 sowie 1/1/28 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV). Der Einleitung von Regenwasser in diese Gewässer wird seitens des WBV gemäß Schreiben vom 03.07.2008 zugestimmt. Die Überleitung von Wasser über Grundstücke Dritter ist zu klären. Die Einleitstelle ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung für den WBV nicht erschwert oder verhindert

wird. Der Auslaufbereich der Regenleitung (Teichablaufleitung) ist vor Bodenauswaschungen zu schützen.

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

Der gemäß § 81 Abs. 1, 2 LWaG bei oberirdischen Gewässern geforderte Abstand von 7 m zwischen geplanten baulichen Anlagen und der Böschungsoberkante ist einzuhalten. Verrohrte Bereiche dürfen nicht überbaut werden.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet möglicherweise tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Erdaufschüttungen sind entsprechend baurechtlicher Grundsätze so herzustellen, dass wild abfließendes Niederschlagswasser keine Schäden verursachen kann. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr Hohenkirchen sichergestellt. Nach gültigem Regelwerk ist Löschwasser in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz nicht möglich ist.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über die vorhandenen Teiche/ vorhandenen Sölle. Die Entnahme des Löschwassers erfolgt über den Regenwasserschacht (Löschwasserentnahmeschacht). Im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahmen wird dem Schacht ein Löschwasserständer für Schlauchanschluss vorgesehen.

8.7 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag so bereitzustellen, dass eine geordnete Entsorgung aus dem Gebiet erfolgen kann.

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

Der Grundstücksbesitzer ist Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

9. Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für das Vorhaben beabsichtigt.

Die Regelung der Kostenübernahme für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung von Vorhaben erfolgt durch städtebauliche Verträge zu Lasten eines Vorhabenträgers.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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

11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

11.3 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

11.4 Munitionsfunde

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat mitgeteilt, dass keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des MBD besteht derzeit keine Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu

benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

11.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

11.7 Zeitraum zur Pflege, Unterhaltung und sonstigen Arbeiten an den Gewässern

Die Ausführung von Pflege-, Unterhaltungs- und sonstigen Arbeiten an den festgesetzten Gewässern ist auf die Monate August bis September zu beschränken.

11.8 Bauzeitenregelung

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für Brutvögel sind während der Revierauswahl und Brutperiode (vom 01.03. bis zum 01.07.) im Plangebiet nur vorbereitende Erschließungsmaßnahmen zulässig.

11.9 Externe Ausgleichsmaßnahme

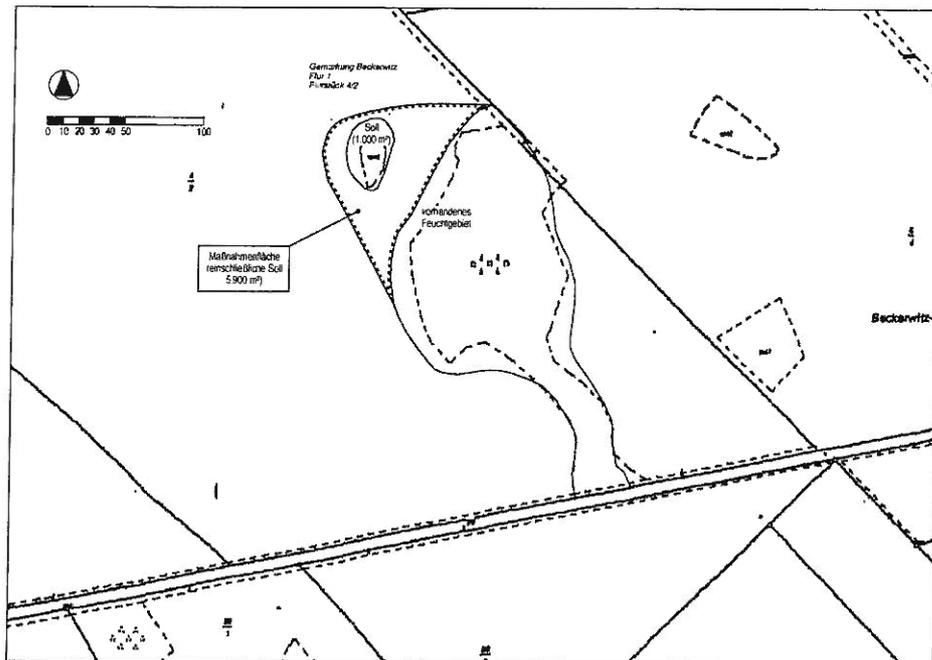
Auf einer 5.900 m² großen Teilfläche des Flurstückes 4/2 der Flur 1 in der Gemarkung Beckerwitz ist ein Feldgehölz zu entwickeln. Zur Entwicklung des Feldgehölzes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Von der Gesamtfläche sind 4.900 m² Ackerfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und der natürlichen, sukzessiven Entwicklung zu überlassen. Das im Maßnahmenbereich vorhandenen Soll mit einer Größe von 1.000 m² ist ebenfalls der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Maßnahmenfläche ist vollständig durch einen Wildschutzzaun einzufrieden. Im Übergangsbereich zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine 2-reihige Heckenpflanzung herzustellen. Auf 10 % der verbleibenden Maßnahmenfläche sind Initialpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Für die Anpflanzungen sind Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und Sträucher mit einer Höhe von 80-100 cm zu verwenden.

Im Bereich der staunässegefährdeten Flächen zwischen Soll und südlich angrenzendem Feuchtbereich sind die Initialpflanzungen mit Schwarz-Erle und heimischen Weidenarten durchzuführen. Für die höher liegenden Initialpflanzungen und die Heckenpflanzung sind folgenden Arten zu verwenden:

Heister: *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Salix alba* (Silber-Weide),

Sträucher: *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Corylus avellana* (Strauch-Hasel), *Euonymus europaea* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus frangula* (Faulbaum) sowie *Rosa* (Strauchrosen) in Arten.



11.10 Naturschutzgenehmigungen

Naturschutzgenehmigung nach § 20 Abs. 3 LNatG M-V

Die naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung für die Rodung eines Heckenabschnittes auf einer Fläche von 160 m² wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Auflagen gemäß Schreiben vom 05.08.2008 erteilt. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde beachtet.

Naturschutzgenehmigung nach § 26a Abs. 3 LNatG M-V

Die naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung zur Beeinträchtigung von vier Einzelbäumen an der Planstraße C wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Auflagen gemäß Schreiben vom 05.08.2008 erteilt. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde beachtet.

11.11 Artenschutz

Im Zuge eines baubegleitenden Monitorings bei der Herstellung der Erschließungsanlagen sind Auswirkungen auf die Artengruppen, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Vögel, durch nochmalige Begehung zu überprüfen.

C Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt eine geringfügige Überarbeitung der Planungsziele. Die grundsätzlichen Planungsziele bleiben jedoch erhalten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind überwiegend keine anderen, als bisher zu erwartenden, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. (siehe auch nachfolgende Tabelle zur Bewertung der Umweltauswirkungen). Die geplanten Änderungen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Landschaftsbild und naturräumliche Funktionen betrachtet und bewertet. Maßgebliche Änderung ist ein geändertes Erschließungskonzept sowie die Erhöhung der internen Durchgrünung. Mit der Ausweisung von Grünzügen zwischen den einzelnen Bauflächen und am Plangebietsrand ist eine bessere Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum verbunden.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortschaft und umfasst etwa 2,2 ha. Detaillierte Planungsziele enthält die Begründung unter dem Gliederungspunkt 1.2 und 3. Eine Beschreibung der Biotopstrukturen wird unter 4.4 des Umweltberichtes vorgenommen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen und Schutzgebiete sind in der Begründung unter dem Gliederungspunkt 4. darlegt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 20 LNatG M-V gesetzlich geschützte Biotop sowie nach § 26a LNatG M-V geschützte Einzelbäume. Die Ermittlung des Umfanges und die Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf diese Biotop werden unter 4. 4 des Umweltberichtes dargelegt.

Die erforderlichen Ausnahmeanträge wurden gestellt. Die Naturschutzgenehmigungen nach § 20 Abs. 3 und § 26a Abs. 3 LNatG M-V der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg liegen mit Schreiben vom 05.08.2008 vor. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde beachtet.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt für den Bebauungsplan im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

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

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Für die Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Für die Bestandsermittlung und Bewertung wurden genutzt:

- Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“,
- Begründung Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“ sowie
- örtliche Bestandserfassungen.

4.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

Ausgangspunkt für die Bewertung der Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die Planungsziele der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“.

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	nicht betroffen	geplante Bebauung mit grundstücksbezogenen Baugrenzen hohe Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum	Herabsetzung des Versiegelungsgrades durch Reduzierung der Baugrenzen; aber auch Einbeziehung von Flächen die bisher als Grünflächen festgesetzt waren; Beeinträchtigungen des Erholungsraumes der Umgebung werden gegenüber des bisherigen Bebauungsplanes als gleichartig eingeschätzt.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	erheblich unerheblich	rechtskräftiger, noch nicht realisierter Bebauungsplan; Ferienhausgebiet mit dichter Bebauung; indirekte Beeinträchtigungen der vorhandenen Kleingewässer; Funktionsverlust der Heckenstruktur im westlichen Plangebiet durch Erschließung östlich und westlich der Hecke; Verlust von geschützten Biotopen im Plangebiet; zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wird der gegenwärtige Zustand berücksichtigt. mittlere –geringe Bedeutung;	veränderte Planungsziele bewirken partielle Rodungen der Heckenstruktur im westlichen Plangebiet, welche jedoch aufgrund ihrer Ausstattung und aufgrund der Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes nur eingeschränkte naturräumliche Funktionen wahrnimmt; Holzverlust im Rahmen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes; Beeinträchtigungen gem. §26 a geschützter Gehölze; Kompensation: stärkere Durchgrünung des Plangebietes; Ausweisung von Grünflächen im Bereich des geschützten Biotopes im Plangebiet; Während der Baumaßnahmen sind zum Schutz der Biotope Richtlinien, wie z.B. die DIN 18920 und die RAS LP 4, zu berücksichtigen. Einleitung von nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser in das östliche Kleingewässer und Entschlammung desselben Minderung der Austrocknung durch Anhebung des Wasserstandes; Schutz von Saumstrukturen entlang der Uferbereiche durch Erhaltung und Auszäunung/ – unter Berücksichtigung der Darlegungen unter 4.4 des Umweltberichtes vorrangig baubedingte Auswirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen, sondern Verbesserung des hydrologischen Situation Abriss der Gebäude vor Besiedelung durch besonders geschützte Arten; damit jedoch eventueller Verlust potentieller Nistplätze für Mehlschwalben und Sommerquartiere für Fledermäuse; Kompensation: Anbringen von Fledermauskästen und Aufstellung eines Schwalbenhauses; unerhebliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten- siehe artenschutzrechtliche Prüfung; Beeinträchtigungen werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan überwiegend als gleichartig eingeschätzt. Ebenso werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des im Rechtssetzungsverfahren befindlichen Landschaftsschutzgebietes und der biologischen Vielfalt erwartet.

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a5-a6) Boden, Wasser	unerheblich	In rechtskräftiger Festsetzungen relativ intensive Versiegelungen mit Siedlungsböden geringere Bedeutung	Herabsetzung des Versiegelungsgrades durch Reduzierung der Baugrenzen; aber auch Einbeziehung von Flächen die bisher als Grünflächen festgesetzt waren; insgesamt wird mit der Änderung der Planungsziele jedoch weniger Fläche versiegelt; Auch die Verkehrsfläche wird reduziert; Auswirkungen der Versiegelung (wie z.B. Erhöhung des Oberflächenabflusses) werden gegenüber des bisherigen Bebauungsplanes als gleichartig eingeschätzt. Das Oberflächenwasser soll jedoch vor Ort zur Speisung des östlichen Kleingewässers dienen. Die Löschwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Kleingewässer. unerhebliche Beeinträchtigungen
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	geplante Bebauung mit grundstücksbezogenen Baugrenzen geringe Bedeutung	Erwärmung der versiegelten Flächen werden gegenüber des bisherigen Bebauungsplanes als gleichartig eingeschätzt
a9) Landschaftsbild	unerheblich	geplante Bebauung, die aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen gut in den freien Landschaftsraum eingebunden wird; mit Bebauungsplan wird städtebaulicher Missstand der sich auch negativ auf das Landschaftsbild auswirkt beseitigt	Verlust der bisherigen Einbindung in den Landschaftsraum durch Gehölzabnahme im westlichen Plangebiet; Ersatz durch dichtere Heckenpflanzung bereits realisiert; Mittelfristig betrachtet, werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan als gleichartig eingeschätzt.
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	Ferienhausgebiet mit dichter Bebauung in mehr als 300 m Entfernung zu Natura 2000 Gebieten;	Unter Berücksichtigung der Entfernung des Vorhabens zu den Schutzgebieten sind mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebietes zu erwarten.
c) umweltbezogene Auswirkung auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	nicht betroffen	siehe a1)	siehe a1)
d) umweltbezogene Auswirkung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	-	veränderte Planungsziele bewirken keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand Bewertung	und	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht betroffen	-		veränderte Planungsziele bewirken keine zusätzlichen/ veränderten Auswirkungen
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-		-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen	-		veränderte Planungsziele erfordern nicht die Erarbeitung eines Landschaftsplanes
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	nicht betroffen	-		-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht betroffen	-		-

4.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Eine gesonderte Begehung und gutachtliche Prüfung wurde durchgeführt. Diese artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzrechtliche Prüfung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“; Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl, Mai 2008) wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Zur Vermeidung der Besiedelung der alten Ferienhäuser durch Fledermäuse und Mehlschwalben und damit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dieser Arten wurde der Abriss der Gebäude vor Besiedelung durch besonders geschützte Arten vorgenommen.

Im Ergebnis wird nachfolgendes, als Auszug aus der artenschutzrechtliche Prüfung festgestellt:

„Die Fledermäuse können innerhalb ihres Verbreitungsgebiets in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen. Insbesondere für die *Pipistrellus*- Arten werden mind. 5 Fledermauskästen angebracht, um den Verlust potentieller Sommerquartiere auszugleichen.

Reptilien - nicht betroffen

Amphibien

Zum Erhalt der Laichgewässerqualität und des Gewässersaumes ist es v.a. für den Laubfrosch wichtig, dass entsprechende Sperren (Zäune oder Wassergräben) einen Zutritt ans Gewässerufer verhindern. Gleichzeitig sind Beeinträchtigungen des mesotrophen Trophiezustandes des Gewässers durch verstärkte Einträge von Nähr- und Schadstoffen, Tausalzen, und sonstigen stofflichen Immissionen zu verhindern. Diese Eingriffsvermeidung trägt ganz wesentlich dazu bei, dass die Amphibien im Gebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen können.

Die Sommer- und Winterlebensräume liegen im Bereich der Niederungen westliche von Beckerwitz (Abstand ca. 550 m) und südlich des Plangebietes (Abstand ca. 150 m). Hier sind mit Grünlandflächen, Feuchtbereichen und Bruchwäldern geeignete Strukturen vorhanden. Weiterhin ist auch der ca. 175 m nordöstlich des Plangebietes vorhandene Bruchwaldbereich sowie ein ca. 325 m entfernter Feuchtbereich südlich von Beckerwitz-Ausbau als Sommerlebensraum geeignet. Die Hauptwanderrichtung erfolgt somit aus Richtung bzw. in Richtung Nordosten, Osten und Süden. Dadurch werden die geplanten Bau- und Verkehrsflächen im Plangebiet kaum gequert. Hochborde werden nur in Ausnahmefällen, bei entsprechender Geländesituation angelegt. Da innerhalb der Grundstückszufahrten keine Hochborde vorhanden sein werden, stellen die geplanten Verkehrsflächen keine wesentliche Barriere dar.

Innerhalb der Ferienhaussiedlung sind keine Gebäude mit Kellern vorgesehen.

Baugruben, die den Amphibien gefährlich werden, sind daher nicht zu erwarten.

Im Gutachten wird bereits dargelegt, dass bau- und betriebsbedingte Verluste von Amphibien möglich sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population wird seitens des Gutachters jedoch ausgeschlossen.

Weiterhin sind mit den geplanten Renaturierungsmaßnahmen Verbesserungen der Lebensraumbedingungen für die Amphibien absehbar.

Die Nutzung der Maßnahmeflächen als Lebensraum für die Amphibien ist wesentlicher Bestandteil der geplanten Maßnahme KM3. Dabei werden die unterschiedlichen Habitatansprüche der vorgefundenen Amphibienarten berücksichtigt. So sind innerhalb des Maßnahmenbereiches Wasserflächen, Verlandungs- bzw. Uferzonen, unbeeinträchtigte Saum- und Gehölzflächen sowie auch extensiv genutzte Wiesenflächen vorgesehen. Die extensiv zu pflegenden Wiesenflächen nehmen dabei nur einen Teil der Gesamtfläche ein.

Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungszyklen der einzelnen Amphibienarten, die auch in Abhängigkeit zur jeweiligen Witterung stehen, wurde auf eine Festlegung von Mahdterminen verzichtet.

Hinsichtlich einer maschinellen Mahd wird aufgrund der überwiegend schmalen Ausbildung der Flächen davon ausgegangen, dass keine Gefährdung der Populationen gegeben ist. Ausweichbiotope sind beidseitig gegeben. Möglichen Verlusten durch eine Mahd stehen geringere Verluste durch natürliche Fressfeinde, die aufgrund der menschlichen Präsenz das Plangebiet nicht oder in geringerem Umfang aufsuchen, entgegen.

Brutvögel

Um den Verlust potentieller Nistplätze für Mehlschwalben auszugleichen wird der Bau eines sogenannten Schwalbenhauses vorgenommen.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden während der Revierauswahl und Brutperiode (vom 01.03. bis zum 01.07.) im Gebiet nur vorbereitende Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Davon sind nur Teilflächen des Plangebietes betroffen. Die lokale Population der Arten Grauammer, Sperbergrasmücke und Neuntöter wird dadurch nicht gefährdet.

Eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG gemäß § 43 (8) BNatSchG in Bezug auf die betroffene Tierarten ist nicht notwendig, da alle prognostizierten Beeinträchtigungen über eingriffsminimierende Maßnahmen kompensiert werden können. Einer Realisierung des Vorhabens steht somit aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.“

Im Zuge eines baubegleitenden Monitorings bei der Herstellung der Erschließungsanlagen sind Auswirkungen auf die Artengruppen,

Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Vögel, durch nochmalige Begehung zu überprüfen.

4.4 Darstellung des Bestandes und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Darstellung des Bestandes

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.700 m westlich der Ortslage von Beckerwitz und ca. 1.450 m nordwestlich von Gramkow. Der Abstand zur Ostsee beträgt ca. 550 m in nordwestlicher Richtung. Das Plangebiet wird allseits von Ackerflächen umschlossen. Die Ackerflächen (ACL) werden intensiv bewirtschaftet. Durch den Einsatz von Pestiziden und der regelmäßigen Bodenbearbeitung wird das Aufkommen ruderaler Pflanzen fast vollständig unterbunden. In nördlicher Richtung befindet sich zwischen Plangebiet und Ackerfläche ein ca. 6,0 m Streifen. In diesem Bereich ist eine ca. 3,0 m breite Feldhecke (BHS) entwickelt. Die Feldhecke (BHS-BHF) ist nach § 20 Landesnaturschutzgesetz von Mecklenburg- Vorpommern (LNatG M-V) geschützt. An Gehölzarten sind Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Strauch-Rosen (*Rosa* ssp.) vertreten. Kopfweiden (*Salix alba*) übernehmen teilweise die Funktion der Überschilderung, stehen aber auch einzeln. Innerhalb der Hecke sind teilweise Bestände von der Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) vorhanden. Nördliche der Hecke ist im Übergang zur Ackerfläche ein ca. 1,5 m breiter Ruderalstreifen (RHU) ausgebildet, indem die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) die beherrschende Pflanzenart ist.

Der Bestand des Geltungsbereiches wird durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestimmt. Ein Großteil des Gebietes ist als Bau- und Verkehrsflächen festgesetzt. Weiterhin wurden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die den Erhalt vorhandenen Biotope und die Herstellung und Entwicklung artenreichen Wiesen und Gehölzflächen vorsehen.

Als zu erhaltende Biotope wurden die beiden Gewässer (SKT) mit angrenzendem Gehölzsaum, ein Heckenbereich (PHZ-BHF) im Westen des Plangebietes sowie diverse Einzelbäume im Gesamtbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Gewässer sind nach § 20 LNatG M-V geschützt.

Die Gehölze im Uferbereich werden durch die Arten Weide (*Salix alba*), Pappel (*Populus canadensis*, *Populus nigra* „italica“), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) gebildet. Die Gewässer weisen einen hohen Eutrophierungsgrad auf und sind fast vollständig verlandet. Brennnesselfluren bestimmen die Böschungflächen und teilweise auch die ehemalige Wasserfläche.

Der Heckenbereich im Westen ist durch Sukzession einer geschnittenen Weißdornhecke (PHZ) entstanden. Deutlich wird das besonders im nördlichen Teil der Hecke. Hier sind die Weißdornreihe und die ehemalige Schnitthöhe noch erkennbar. Durch Sukzession ist die Hecke um die Gehölzarten Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Strauch-Rosen (*Rosa ssp.*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*) und Berg-Ulme (*Ulmus glabra*) erweitert worden. Weitere Gehölze, wie Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Apfel (*Malus*) sind beigefügt. Der Heckenbereich weist relativ starke Verschmutzung durch anthropogene Ablagerungen auf. Die ehemalige Zuordnung zum Siedlungsbereich ist auch aus erhaltenen Zaunfragmenten erkennbar.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume des Bebauungsplanes Nr. 10 bestehen vornehmlich aus den Bäumen die unmittelbar am Gewässer stehen. Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes wurden neben standortheimischen Bäumen, wie Winter-Linde und Hänge-Birke, überwiegend standortfremde Baumarten, z.B. Gemeine Fichte (*Picea abies*) und Säulen-Pappel (*Populus nigra „Italica“*), zum Erhalt festgesetzt.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind durch eine extensive, maximal 2-schürige Mahd, zu pflegen. Auf den Flächen war die Anpflanzung von 18 Hochstämmen vorgesehen.

Weiterhin wurden entlang der westlichen Begrenzung sowie im nordöstlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 10 heckenartige Anpflanzungen festgesetzt.

Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die Eingriffe ermittelt und interne und externe Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung der externen Maßnahme wurde notwendig, weil die Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden konnten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 erfolgt eine geringfügige Überarbeitung der Planungsziele. Die grundsätzlichen Planungsziele bleiben jedoch erhalten.

Deshalb wird auf eine vollständige Neubilanzierung des Vorhabens verzichtet. Die geplanten Änderungen werden jedoch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Landschaftsbild und naturräumliche Funktionen betrachtet und bewertet.

Maßgebliche Änderung ist ein geändertes Erschließungskonzept sowie die Erhöhung der internen Durchgrünung. Weiterhin werden auch die grünordnerischen Festsetzungen überarbeitet und teilweise an eine neu erstellte Vermessungsgrundlage angepasst. Mit der geänderten Erschließung sollen die Kosten und der Flächenverbrauch

der Erschließungsanlagen minimiert werden. Mit der Ausweisung von Grünzügen zwischen den einzelnen Bauflächen und am Plangebietsrand ist eine bessere Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum verbunden. Gleichzeitig wird Natürlichkeitsgrad des Gesamtgebietes positiv beeinflusst.

Für die externe Maßnahme erfolgten weiterhin eine Überarbeitung hinsichtlich der durchzuführenden Maßnahmen und eine Konkretisierung der Maßnahmenfläche auf der Fläche.

Eingriff durch den Verlust von Heckenstrukturen und Kompensation

Negative Auswirkungen auf vorhandene Heckenstrukturen ergeben sich durch die Verschiebung der Bauflächen in westlicher und südlicher Richtung sowie durch die Berücksichtigung von Sichtflächen an den beiden Zufahrtbereichen im Norden des Gebietes.

Diese Anpassungen resultieren aus der geänderten Erschließung und der Ausweisung von zentralen Grünflächen. Im westlichen und nördlichen Bereich wird dadurch in vorhandene Heckenstrukturen eingegriffen.

Insgesamt wird die westliche Hecke um 160 m² reduziert. Von den 160 m² werden 75 m² vollversiegelt. Für die nördliche Hecke werden die Reduzierungen an den Einfahrtbereichen durch Erweiterungen der Hecke im östlichen ausgeglichen, so dass hier nicht von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf ausgegangen wird. Der Eingriff in die Heckenstrukturen wird wie folgt bilanziert:

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Minimierung durch Funktionserhalt	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation in m ² KFÄ
Westliche Hecke						
Vollversiegelung	75	2	0,5	0	0,75	140,62
Bauflächen	85	2	-	-0,5	0,75	127,50
Gesamtfläche:	160	Gesamteingriff:				268,12

Diese westliche Heckenstruktur ist innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen, da die Hecke im Biotopverzeichnis des Landkreises als naturnahe Feldhecke mit der Nr. 09587 verzeichnet ist. Durch die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, wie

ausgewiesene Bau- und Verkehrsflächen sowie Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, werden jedoch die Naturnähe der Hecke und die Lage in Bezug zum freien Landschaftsraum negativ beeinträchtigt. Naturräumlichen Funktionen könnten von der Hecke aufgrund der bisher festgesetzten umlaufenden Versiegelungen nur noch eingeschränkt übernommen werden. Unter Berücksichtigung dieser Aussagen und der in der Bestandsbeschreibung getroffenen Ausführungen wird für die Hecke eine Wertstufe von 2 mit einem unteren Kompensationswert von 2 festgesetzt. Für die Bereiche die vollversiegelt werden erfolgt ein Zuschlag von 0,5 auf die Kompensationswertzahl. Die unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Ziergartenflächen (K-Wert = 0,5) entwickeln. Dadurch bleiben Funktionen des Naturhaushaltes erhalten und der Kompensationswert wird in diesem Fall bei der Ermittlung des Eingriffs um 0,5 reduziert. Durch die Lage unmittelbar an Bau- bzw. Straßenflächen wird außerdem ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 mit einem korrigierenden Faktor von 0,75 festgelegt.

Als Ausgleich für die Rodung der nach §20 LNatG M-V geschützten Hecke ist im Bereich der mit KM 2 festgesetzten und 340 m² großen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein geschlossener Gehölzbereich zu entwickeln. Für die Anpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Für diese Maßnahme werden eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 festgelegt. Mit der zentralen Lage im Bebauungsplan wird weiterhin ein Leistungsfaktor von 0,8 berücksichtigt.

Ausgleichswert:

$$340 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,8 = 272 \text{ m}^2 \text{ KFÄ}$$

Mit der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen KM 2 werden die Eingriffe durch die Rodung von geschützten Hecken vollständig ausgeglichen.

Im Aufstellungsverfahren der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Ausnahmeantrag nach § 20 Abs. 3 LNatG für die Rodung von Heckenabschnitten gestellt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet realisiert werden und werden dann als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzt.

Die Naturschutzgenehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 05.08.2008 mit Auflagen erteilt. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde beachtet.

Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Einzelbäumen und Kompensation

Durch die mit der 1. Änderung verbundenen Verschiebungen und durch Berücksichtigung des aktuellen Bestandes ist auch eine Überarbeitung der festgesetzten Erhaltungsgebote für Einzelbäume vorgesehen. Insgesamt werden 6 festgesetzte Erhaltung im zentralen und im westlichen Teil des Bebauungsplanes nicht mehr zur Erhaltung festgesetzt. Hierbei handelt es sich um fünf Fichten (*Picea abies* und *Picea pungens glauca*) und eine Hänge-Birke (*Betula pendula*). Im Gegenzug werden im unmittelbaren Anschluss an das östliche Gewässer zusätzlich 3 Einzelbäume erhalten und 3 Bäume neu angepflanzt. Bei den zu erhaltenen und neu anzupflanzenden Bäumen handelt es sich ausschließlich um standortgerechte und einheimische Gehölze (Silber-Weide). Dadurch wird ein gleichartiger bzw. sogar höherwertiger Ausgleich für die entfallenden Einzelbäume geschaffen.

Ein Teil der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind nach § 26a LNatG M-V geschützte Einzelbäume. Diese sind entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Vier dieser Bäume befinden sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Straße bzw. zur geplanten Bebauung. Im Aufstellungsverfahren der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde für diese Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde ein Ausnahmeantrag nach § 26a Abs. 3 LNatG gestellt, da Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches nicht ausgeschlossen werden können. Insbesondere kommt es durch die Versiegelungen zu einem Verlust des Wurzelbereiches. Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes, der aktuellen Vermessung und der geplanten Bebauung. Durch die Ausweisung der nicht bebaubaren Wurzelschutzbereichen wird davon ausgegangen, dass in diesen Bereichen kein Eingriff auf den Wurzelbereich erfolgt. Dementsprechend werden nur die festgesetzten Straßenflächen und die innerhalb von Baugrenzen befindlichen Wurzelbereiche betrachtet. Von diesen Flächen werden die Flächen abgezogen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als versiegelte Flächen im Wurzelbereich festgesetzt waren. Die Berechnung des notwendigen Kompensationsumfanges wird gemäß nachfolgender Tabelle durchgeführt:

Die Naturschutzgenehmigung wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 05.08.2008 mit Auflagen erteilt. Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Auflagen der unteren Naturschutzbehörde beachtet.

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	A=Geplante Versiegelungen in %	B=Vorhandene Versiegelungen in %	A-B= Ansatz Wurzelverlust in %	Ausgleichserfordernis je 5% Wurzelverlust in Bäumen	Ausgleichserfordernis in Bäumen gesamt
Baum 1 Hybrid-Pappel in der zentralen Grünfläche S= 1,88 m K= 10,00 m	39%	26%	13%	0,1	0,25
Baum 2 Nördliche Winter-Linde in der zentralen Grünfläche S= 1,57 m K= 12,00 m	13%	0%	13%	0,1	0,25
Baum 3 Mittlere Linde in der zentralen Grünfläche S= 4,39 m K= 14,00 m	18%	25%	-7%	0,1	0
Baum 4 Südliche Linde in der zentralen Grünfläche S= 3,77 m K= 14,00 m	27%	16%	11%	0,1	0,2
Gesamtausgleich			0,7		

Grundlage für die Berechnung des Kompensationswertes bildet der Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses. Für den Baum 2 ist mit den Planänderungen eine geringfügige Verbesserung zu verzeichnen. Für die übrigen nach § 26a LNatG M-V geschützten Bäume können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da sich diese innerhalb der Grünflächen befinden bzw. Nebenanlagen und Garagen innerhalb der Baugebiete nur außerhalb der Wurzelbereiche dieser Einzelbäume zulässig sind. Der Überwiegende Anteil dieser Bäume sind außerdem Kopfweiden, die durch regelmäßigen Rückschnitt entsprechend geringere Wurzelbereiche benötigen. Für die Kopfweiden wurde auf die gesonderte Ausweisung von Wurzelschutzbereich verzichtet.

Zum Ausgleich der Eingriffe auf die nach § 26a geschützten Einzelbäume ist ein Einzelbaum im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ anzupflanzen.

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche GF 4 war eine extensive Weisennutzung und die Pflanzung von 18 Einzelbäumen der Arten Esche oder Stiel-Eiche vorgesehen. Zur besseren Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum wird auf die Ausweisung dieser Einzelbaumpflanzungen verzichtet. Stattdessen sollen vorhandene Gehölzstrukturen (550 m²) im Süden des Plangebietes erhalten bleiben und durch weitere Heckenanpflanzungen (305 m²) ergänzt werden. Außerdem wird auch die geplante Hecke an der westlichen Plangebietsgrenze um 275 m² erweitert. Weiterhin erfolgen Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße. Von einem zusätzlichen Ausgleichserfordernis wird deshalb nicht ausgegangen.

Änderungen der Maßnahmenflächen im südlichen Planbereich und der Gewässerbiotope

Änderungen ergeben sich für die Gewässerbiotope und die Maßnahmenflächen im Süden. Hier erfolgte eine redaktionelle Anpassung an eine neue Vermessung und an die überarbeitete Bebauung. Mit den geplanten Änderungen werden diese Flächen auf den heutigen Bestand abgestellt. Gleichzeitig ergeben sich bereichsweise Reduzierungen für Maßnahmenflächen durch die Änderungen des Bauungs- und Verkehrskonzeptes. Vordringliches Ziel der Anpassungen in diesem Bereich ist die verbesserte Einbindung der geschützten Gewässer in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes sowie eine verbesserte Einbindung der Bauflächen in den Landschaftsraum. Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes der geplanten Bauflächen zu den Gewässern werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhebliche Verbesserungen im Schutz der geschützten Biotop erreicht.

Weiterhin werden die Gewässer in die Maßnahmenflächen integriert. Ziel ist es einen dauerhaften Erhalt der Gewässer sicherzustellen. Dadurch werden auch artenschutzrechtliche Belange für Amphibien und Fledermäuse berücksichtigt. Die Gewässer sind im Bestand von einer zunehmenden Verlandung bedroht. Im Oktober 2007 war das östliche Gewässer zu ca. 97 % trockengefallen. Es ist deshalb vorgesehen, die Gewässer zu entschlammen, um eine dauerhafte Wasserfläche zu schaffen. Durch die Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser soll außerdem sichergestellt werden, dass der Eingriff durch die Versiegelung sich nicht negativ auf den Wasserhaushalt des Gewässers auswirken kann. Neben diesen technischen Maßnahmen werden im unmittelbaren Anschluss an das Gewässer Sukzessions- und Wiesenflächen sowie Gehölzbestände erhalten bzw. neu geschaffen. So kann die Biodiversität des Bereiches erhöht werden. Durch diese Maßnahmen kann neben dem Erhalt des Gewässers als Landschaftselement und Biotop auch konkret der

Lebensraum für Amphibien und Fledermäuse dauerhaft erhalten werden.

Die Größe der südlich und südöstlich gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die außerhalb der geschützten Biotop liegen bleibt auch nach den geplanten Änderungen erhalten. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht vorhanden.

Gesamtbilanz

Zusammenfassend kann unter Berücksichtigung der aufgeführten Punkte davon ausgegangen werden, dass mit den geplanten Änderungen und den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht. Vielmehr ergeben sich durch die Reduzierung der Bau- und Verkehrsflächen und mit der Erhöhung der Grünflächen positive Effekte auf die naturräumlichen Funktionen und die Einbindung des Baugebietes in den Landschaftsraum. Ebenfalls werden die geschützten Gewässerbiotope sowie die naturnahe Ausstattung besser berücksichtigt.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, innerhalb und außerhalb des Plangebietes, sind im Teil A der Planzeichnung und im Teil B – Text III und IV festgesetzt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die bestehende, rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 würde weiterhin wirksam bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten werden nicht betrachtet, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Grundlage bildete die rechtskräftige Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“ mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind überwiegend keine anderen, als bisher zu erwartenden, zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ermittelt wurden, können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

D Arbeitsvermerke

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“ wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.01.2009.

Hohenkirchen, den

Mevius
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel und der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10
der Gemeinde Hohenkirchen (Bebauungsplan Nr. 10 der ehemaligen Gemeinde
Gramkow) für die Ferienwohnanlage „Gutshof Beckerwitz“

E Anlage
