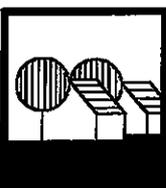
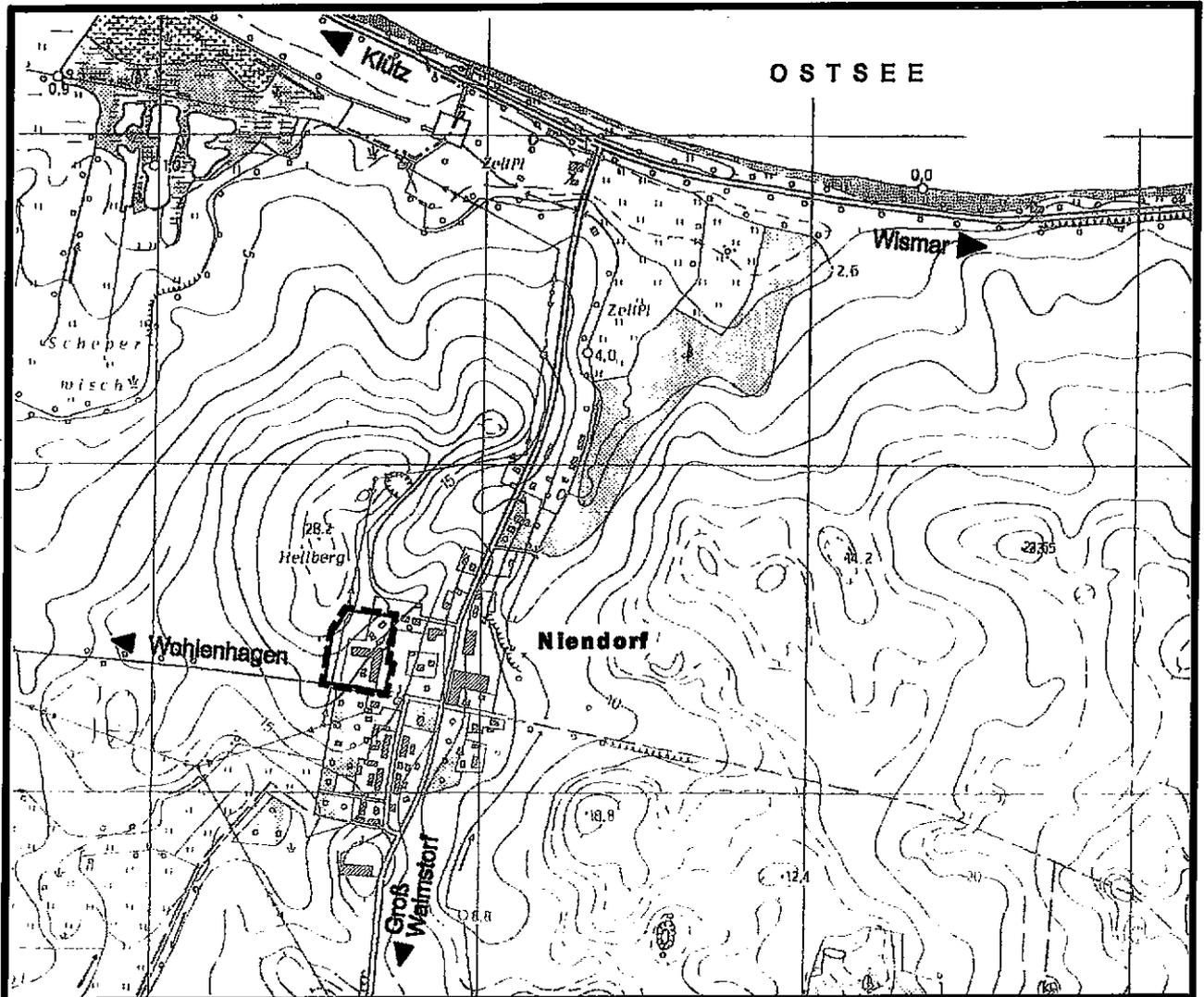


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DAS GEBIET "NIENDORF - SÜDWEST"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

SATZUNG

Begründung zur

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für das „Gebiet Niendorf - Südwest“

Inhaltsverzeichnis Seite

Vorbemerkung

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	4
2.	<u>Allgemeines</u>	5
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Rechtsgrundlagen	5
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5	Quellenverzeichnis	6
3.	<u>Gründe für die Aufstellung und städtebaulich Ziele des Bebauungsplanes</u>	6
4.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	7
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	7
4.3	Erste Fortschreibung - Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	9
4.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen	9
4.5	Schutzgebiete	9
5.	<u>Inhalte des Bebauungsplanes</u>	10
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
5.3	Höhenlage	12
5.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	13
5.5	Zahl der Wohnungen	13
5.6	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	13
5.7	Versorgungsanlagen	13
5.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	14
5.9	Flächennutzungen	14
5.10	Flächennachweis	14

6.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	15
7.	<u>Verkehrerschließung</u>	17
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	17
8.1	Wasserversorgung	18
8.2	Versorgung mit Energie	19
8.3	Fernsprechversorgung	20
8.4	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	20
8.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	21
8.6	Feuerschutzeinrichtungen	22
8.7	Müllbeseitigung	23
9.	<u>Immissionsschutz</u>	23
10.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	24
11.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	24
11.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	24
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erarbeiten	25
11.3	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	25
11.4	Munitionsfunde	25
11.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	25
11.6	Bodenschutz	26
11.7	Schallschutzanforderungen	26
11.8	Erschließungsvertrag	26
11.9	Festpunkte der Amtlichen Geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern	26
11.10	Hinweise zum Artenschutz	27
11.11	Externe Kompensationsmaßnahme	27

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	29
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	29
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	29
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	29
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	29
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
4.3	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	36
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	41
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes in die Umwelt	54

5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	54
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	54
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	55
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	55
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	55
7.3	Zusammenfassung	56

Teil 3 Arbeitsvermerke

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	57
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	57

Vorbemerkung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 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 des Bebauungsplanes Nr. 20 auf die Umwelt bewertet und geprüft.

Teil 1 Begründung

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Hohenkirchen

1.1 Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz, verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.097 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen leben 1.467 Einwohner (Stand: 31. Dezember 200).

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 Wismarbuch 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.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow entstanden. Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf besteht ebenso ein Teilflächennutzungsplan wie für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow.

1.2 Planungsabsichten

Es besteht das Ziel, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Ferienanlage zu entwickeln. Voraussetzung für die Realisierung des Ferienkonzeptes ist, dass die bisherigen baulichen Anlagen zurück gebaut werden und eine neue Gestaltung für das Gebiet entwickelt wird. Zielsetzung ist die städtebauliche Neuordnung auf der Fläche. Dabei ist beabsichtigt, zum

Platz hin, der sich östlich des Grundstückes befindet, eine gemeinschaftliche Nutzung und Infrastrukturnutzung vorzusehen.

Durch den Vorhabenträger ist eine enge Verbindung zwischen Ferienanlage und Ortslage vorgesehen. Verbindendes Element sollen die Anlagen für Infrastruktur, die zu einer Belebung der Ortslage beitragen können, sein.

Im rückwärtigen Bereich soll unter Bezug auf ursprüngliche vorhandene Nutzungen ein Ferienkonzept mit kleinen Ferienhäusern entwickelt werden. Das Ferienkonzept soll ganzheitlich betrieben werden.

Die Prüfung der Umweltbelange ist Gegenstand der Planung. Naturräumliche Aufnahmen wurden bei den Überprüfungen des Planungsziels einbezogen. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Niendorf, nördlich des Verbindungsweges nach Wohlenhagen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dubbert.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- 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 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVObI. M-V S. 194).

- 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 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1 : 500 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 den Bebauungsplan Nr. 20 liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, September 2008.
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow.
- Entwicklungskonzeption Gemeindeverbund „Wohlenberger Wiek“, Mai – Juli 1999.

3. Gründe für Aufstellung des Bebauungsplanes und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 auf, um in der Ortslage Niendorf auf dem Standort einer ehemaligen Bungalowsiedlung und Ferienanlage planungsrechtliche Voraussetzungen für die Neubebauung einer Ferienanlage zu schaffen. Es handelt sich dabei um eine Fläche, die sich in Nähe der zentralen Ortslage befindet. Durch ein Infrastrukturgebäude, das den städtebaulichen Raum/Platz säumen soll, soll der Ort belebt werden. Darüber hinaus sind dreizehn Ferienhäuser vorgesehen, die einer Nutzung nach § 10 Abs. 4 BauNVO entsprechen. Die Integration in den Ort ist vorgesehen. Die planungsrechtliche Regelung ist für eine Neubebauung zwingend erforderlich.

Langfristig ist über Wegeverbindungen eine Anbindung an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 (in Aufstellung) vorgesehen. Dies wird zunächst durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gesichert werden. Die Wegeverbindung selbst ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierzu ist

ein gesondertes Verfahren durchzuführen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, um hier eine Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung darzustellen.

Folgende Ziele werden mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 verfolgt:

- Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung auf dem Grundstück.
- Integration der Grünfläche im ortszentralen Bereich, östlich des Plangebietes, in die Planungsüberlegungen, um eine gesamtheitliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen und abzusichern.
- Überprüfung der Angemessenheit des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke.
- Regelung der Belange von verkehrlicher und technischer Ver- und Entsorgung.
- Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.

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,
- mit südlichen Flächen des Gemeindegebietes (Ortslagen Wahrstorf, Hohenkirchen und Gramkow) im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser,
- mit der Wohlenberger Wiek im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie im FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet.

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:

- teilweise innerhalb eines Vorsorgeraumes und Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,
- innerhalb des Fremdenverkehrsentwicklungsraumes Nr. 1 „Nordwestmecklenburgische Küste“,
- innerhalb eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes Nr. 2 „Boltenhagen – Klütz – Gramkow“,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft

- mit Ackerzahlen über 50,
- mit südlichen Bereichen des Gemeindegebietes 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 befindet sich innerhalb des Fremdenverkehrsschwerpunktraumes. Der Landschaftsraum östlich und westlich des Plangebietes ist als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Derzeit erfolgt die Erstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP). Der 2. Entwurf war 2009 bereits im Beteiligungsverfahren.

Der Verlauf des regional bedeutsamen Radweges weicht von den Darstellungen des RROP ab, die Landesstraße im Norden von Niendorf ist nicht mehr als Bestandteil des Weges dargestellt. Der Radweg verläuft nunmehr durch die Ortslage Niendorf, entlang des Wohlenhagener Weges, südlich des Plangebietes.

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) ist der Landschaftsraum östlich und westlich des Plangebietes nicht mehr als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Die Planungen entsprechen den Grundsätzen der Raumordnung zur Entwicklung von Tourismusschwerpunkträumen.

Da der Bebauungsplan den Bau der Ferienhäuser auf bereits bebauten Flächen vorsieht, vorhandene bauliche Anlagen werden zurückgebaut, werden keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen, somit sind die Ziele der Raumordnung, die das RREP WM ausgibt, erfüllt.

Gemäß Stellungnahme zur Planungsabsicht der Gemeinde Hohenkirchen hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt:

„... Die Umnutzung der Siedlungsfläche stimmt mit der raumordnerischen Zielstellung, die Zersiedlung der Landschaft verhindern und der innen-gegenüber der Außenentwicklung Vorrang zu geben (vgl. Pkt. 5.1.1(6) RROP und 4.1(2) RREP WM in Aufstellung) überein.

Die Errichtung der Ferienanlage führt weiterhin zu einer Entwicklung des touristischen Angebotes im Tourismusschwerpunktraum und entspricht somit den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung für Tourismusräume (vgl. Pkt. 7.2.1(1) RROP sowie 3.1.3(1) und (2) RREP WM in Aufstellung). ...“

Durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus wird besonders hervorgehoben, dass mit der Planung eine Attraktivitätssteigerung des Ortes durch den Tourismus erreicht werden kann. Weiterhin wird als positiv bewertet, dass ein Altstandort genutzt wird und somit eine Nachnutzung erfolgt und keine anderen, sensiblen Standorte in Anspruch genommen werden müssen. Es wird aus touristischer Sicht der Bedarf zur Errichtung von Ferienhäusern gesehen und als positive eingeschätzt, da das Plangebiet innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes liegt und durch die günstige territoriale Lage an der Ostsee, ein weiterer touristischer Anziehungspunkt geschaffen wird.

4.3 Erste Fortschreibung - Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Für das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen werden entsprechend dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg – erste Fortschreibung, 2008 folgende Aussagen getroffen:

- Das Plangebiet liegt im Bereich mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.
- Die Flächen außerhalb der Ortslage, an das Plangebiet angrenzend, gehören zu einem Biotopverbundsystem, klassifiziert als Biotopverbund im weiteren Sinne, entsprechend der Vorgaben von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten und der Vorgaben des Gutachtlichen Landschaftsprogramms.
- Die Flächen außerhalb der Ortslage, an das Plangebiet angrenzend, liegen im Bereich mit besonderer Bedeutung ökologischer Funktionen, Vorschlag für Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Maßnahmen im oder in der Nähe des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen

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

Der Bereich des Plangebietes ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Gemeinde hat in Überprüfung des Planungsziels entschieden, ein Sondergebiet für Ferienhäuser zu entwickeln. Innerhalb eines Mischgebietes wäre zwar die Umsetzung eines Beherbergungsbetriebes möglich gewesen; da jedoch die Entwicklung einer Ferienhaussiedlung, die auch gewerblich betrieben wird, vorgesehen ist, wird ein Sondergebiet für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO entwickelt. Parallel zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 wurde der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich im Rahmen der 4. Änderung geändert, so dass die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt werden kann.

4.5 Schutzgebiete

Als Schutzgebiete in der Umgebung sind das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbuch“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbuch und Salzhaff“ zu beachten. Die Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten beträgt ca. 900 m.

Da es sich um die Nachnutzung einer ursprünglich genutzten Ferienanlage handelt und keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt, wird davon ausgegangen, dass eine Verträglichkeit mit den Schutzgebietenanforderungen gegeben ist.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll das städtebauliche Konzept zur Entwicklung einer Ferienhausanlage planungsrechtlich abgesichert werden.

Das Infrastrukturgebäude ist als Gebäude mit Steildach mit einer Reetdacheindeckung vorgesehen. Ein Teil des Gebäudes soll für eine Betreiberwohnung genutzt werden. Der übrige Teil soll mit Minirezeption, Bistro, ggf. Minishop und einem Cafe ausgestattet werden. Beabsichtigt sind auch Aufenthaltsbereiche mit Terrassen. Das für Infrastruktur vorgesehene Gebäude innerhalb des Gebietes SO FH-I ist in der Planzeichnung mit einem „I“ gekennzeichnet.

Die Ferienhäuser sollen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen hergestellt werden. Konkrete Zielsetzungen für die Häuser gibt es nicht. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde das Ferienkonzept für die Bebauung überprüft und überarbeitet. Es wird ein anderes städtebauliches Konzept umgesetzt, als noch mit dem Vorentwurf vorgesehen war. Der Anteil von Straßenverkehrsfläche wird reduziert.

Derzeit ist neben dem Infrastrukturgebäude die Errichtung von etwa 13 Ferienhäusern mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 300 m² vorgesehen.

Innerhalb des Gebietes werden keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gesondert festgesetzt. Erforderliche Standorte für Anlagen zur Ver- und Entsorgung werden im Zuge der weiteren Vorbereitung der Realisierung der Planvorhaben mit den Ver- und Entsorgern festgelegt.

Die Wegeflächen innerhalb des Konzeptes sind privat vorgesehen. Ein Stellplatzbereich mit einer geringen Anzahl an Stellplätzen soll direkt an die Straße, die nach Wohlenhagen führt, angebunden werden. Damit soll der Bedarf an Stellplätzen für das Infrastrukturgebäude abgesichert werden. Die Stellplatzflächen für die Ferienhausanlage sollen innerhalb des Plangebietes eingeordnet werden und durch Anpflanzungen umsäumt werden. Eine öffentliche Nutzung dieser privaten Stellplätze ist nicht vorgesehen.

Die Flächenbilanz für das gesamte Plangebiet ergibt sich wie folgt:

Ferienhausgrundstücke	5.460 m ²
Infrastrukturgebäude und Grundstück	635 m ²
Grünflächen	70 m ²
Straßen/ Wege/ Stellplätze und Nebenanlagen	2.195 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.695 m ²
<u>Summe</u>	<u>10.055 m²</u>

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde das Plangebiet in westliche Richtung erweitert. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird die Fläche, die maßgeblich von Heckenbestandteilen und einzelnen Gehölzen geprägt ist, mit in den Geltungsbereich einbezogen. Hier ergeben sich zukünftig Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Deshalb wird diese Fläche, die gleichzeitig einen weichen Übergang zur offenen Landschaft darstellt, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung bestimmt. Festsetzungen werden getroffen für:

- Zahl der Vollgeschosse,
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Maximale Traufhöhe (TH_{max}),
- Maximale Firsthöhe (FH_{max}),
- Dachneigungen (DN).

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 (zum Beispiel Tischtennis, Minigolf, Badminton) dienen, zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – SO/FH I ist nur ein Gebäude zulässig, das auf wenigstens 50 % der Geschossfläche mit Einrichtungen der Infrastruktur zu versehen ist.

Innerhalb der Sondergebiete sind nur zulässig:

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

Innerhalb der Sondergebiete sind die im Folgenden näher bezeichneten Betriebswohnungen allgemein zulässig:

- Eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen.

Innerhalb der Sondergebiete sind ausnahmsweise zulässig:

- 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 der Sondergebiete sind unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgaben der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung geregelt. Damit werden ortstypische Regelungen und Inhalte beachtet.

Für das Gebäude innerhalb des Gebietes SO/FH I wird die offene Bauweise mit Zulässigkeit eines Einzel- oder Doppelhauses geregelt. Auf mindestens 50 % der Geschossfläche sind Einrichtungen der Infrastruktur herzustellen.

Für das Infrastrukturgebäude wird die Grundflächenzahl entsprechend dem erforderlichen Bedarf mit 0,4 festgesetzt. Damit wird für das Infrastrukturgebäude eine größere Grundfläche als für die übrigen Gebäude der Ferienanlage gesichert.

Innerhalb der Ferienanlage sind Sporteinrichtungen, die dem Gebietscharakter entsprechen und keine Raumbedeutsamkeit entfalten, zulässig. Entsprechend

der Größe der Ferienanlage handelt es sich um kleine sportive Einrichtungen, wie zum Beispiel für Tischtennis und Minigolf.

Eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist innerhalb des Gebietes SO/FH I allgemein zulässig. Für darüber hinaus ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ist der Nachweis für die Ansiedlung von Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal im Zuge des Bauantragsverfahrens zu führen.

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 der Sondergebiete – SO/FH 1 und SO/FH 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des Sondergebietes – SO/FH I ist ein Einzel- oder Doppelhaus zulässig

Mit dieser Festsetzung wird der Anspruch einer lockeren Bebauung für die Ferienanlage gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von gebäudebezogenen Baugrenzen bestimmt.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine Freileitung. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Der Einzelfall-Spezifische Nachweis für die ausreichenden Abstände der vorhandenen Leitung zu den geplanten Gebäuden ist jeweils vor Baubeginn zu führen.

5.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte für die zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksteile. 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 für die Gebiete SO/FH 1 und SO/FH 2 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.

Die Festsetzung der Bezugspunkte wurde für die jeweils festgesetzten überbaubaren Flächen getroffen, um die künftigen Gebäude in die vorhandene Geländesituation einzupassen.

Insofern sich im Zuge der Realisierung der Planung Erkenntnisse ergeben, dass die Festsetzungen zur Höhe nicht ausreichend sind, sind Rahmen von Befreiungsanträgen Entscheidungen durch die Gemeinde Hohenkirchen zu treffen.

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

Außerhalb der Baugrenzen sind keine Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig. Je Grundstück ist maximal ein offener Stellplatz zulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, damit eine zu starke Überbauung der Ferienanlagefläche unterbunden wird. Es bestehen am Rand des Gebietes ausreichend Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrzeugen. Fahrzeuge sollen nicht den Charakter innerhalb der Ferienanlage prägen. Hier soll eine parkartige Situation entstehen. Diese wird dadurch vorbereitet, dass nicht noch zusätzliche Bebauungen durch die Herrichtung von Carports oder überdachten Stellplätzen oder Garagen entstehen.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO/FH I ist bei Errichtung eines Doppelhauses je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen, um eine Reglementierung für die Zahl der zu erwartenden Feriengäste zu treffen. Dies ist für die Annahmen zu möglichen Auswirkungen wichtig.

**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.

Der Kronentraufbereich zuzüglich des Umgebungsbereiches von 1,5 m ist nicht mit Nebenanlagen und Garagen zu bebauen. Zum Schutz der zweistämmigen Birke im Südosten des Plangebietes ist diese Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

**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.

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden im südöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzt, um eine Verbindung von den Parkplätzen zu den östlich gelegenen Flächen für die Aufnahme anfallenden Oberflächenwassers herzustellen.

5.9 Flächennutzungen

Neben den Sondergebieten für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO werden weitere folgende Flächen nach den Nutzungen dargestellt:

- Straßenverkehrsflächen,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Bereiche (Privatstraßen und Parkplätze),
- Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

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

- überbaubare Flächen als Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Erhaltungsgebote und Anpflanzgebote für Einzelbäume,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches,
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5.10 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 beträgt etwa 1 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Art der Nutzung		darin enthalten		
		Baugrenze	Anpflanzgebot	Erhaltungsgebot
Baugebiet				
SO/FH 1	2.890 m ²	970 m ²	65 m ²	125 m ²
SO/FH 2	2.570 m ²	830 m ²		
SO/FH I	635 m ²	165 m ²		
Summe	6.095 m²	1.965 m²	65 m²	125 m²
Privater Parkplatz	715 m²		125 m²	

Flächennutzung	Flächengröße
Ferienhausgebiete <ul style="list-style-type: none"> ▪ SO/FH 1 2.890 m² ▪ SO/FH 2 2.570 m² ▪ SO/FH I 635 m² 	6.095 m²
Verkehrsfläche <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßenverkehrsfläche 670 m² ▪ Verkehrsberuhigt. Bereich 810 m² ▪ Privater Parkplatz 715 m² 	2.195 m²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	70 m²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.695 m²
Gesamtfläche	10.055 m²

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 der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 zu treffen.

Insbesondere werden Festsetzungen für folgende Kriterien getroffen:

- Außenwände,
- Dachflächengestaltung,
- Werbeanlagen,
- Einfriedungen,
- Befestigung von befestigten Flächen,
- Abfallbehälter,
- Festsetzungen zu Bußgeldern.

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.

Für die Gestaltung der Fassaden sind heller Putz oder rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk (Klinker) oder Holzausführungen zulässig. Geputzte Wandflächen sind nur in Pastellfarben zulässig. Zur Gestaltung der Fassaden sind Holzschalungen zulässig.

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 Dächer können auch als begrünte Dächer (Grasdächer) oder aus verzinkten Stehfalzblechen hergestellt werden.

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

Hinsichtlich der Zulässigkeit von „weichen Bedachungen“ sind die nach § 32 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden einzuhalten.

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. Unabhängig von Werbeanlagen sind Hinweisschilder, deren Größe die der Werbeanlagen überschreiten dürfen, bis zu einer Größe von 1 m² zulässig.

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. Zusätzlich sind für Einfriedungen auch begrünte Steinwälle aus Zyklopenmauerwerk/Feldsteinmauerwerk zulässig.

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.

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. Vorzugsweise ist eine Sammelanlage für Abfallbehälter auf der Gemeinschaftsanlage für Stellplätze vorzusehen.

Diese Festsetzungen zur Baugestaltung werden getroffen, um eine harmonische Einbindung der Ferienhaussiedlung in die vorhandene örtliche Struktur und einen weichen Übergang in die offene Landschaft zu gestalten.

Die Festsetzungen lassen einen Gestaltungsspielraum zu, der den örtlichen Gegebenheiten angepasst ist.

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.

7. Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt durch zwei Grundstücksanbindungen.

Eine angemessene Anzahl an Stellplätzen, die direkt an den Wohlenhagener Weg angebunden werden, wird dem Infrastrukturgebäude zugeordnet. Dabei wird der Baumschutz entsprechend beachtet. Diese Stellplätze werden direkt über die öffentliche Straße, Wohlenhagener Weg, erreicht. Bei der Planung von Parkplatzstellflächen im öffentlichen Straßenbereich des Wohlenhagener Weges ist der bereits geringe, vorhandene Straßenquerschnitt nicht weiter einzuengen. Darüber hinaus werden Stellplätze für die Ferienanlage innerhalb des Gebietes festgesetzt, so dass sie für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Hier sollen die Fahrzeuge für die Dauer des Aufenthalts abgestellt werden. Eine Befahrung der Wege ist nur zum Zwecke der An- und Abreise vorgesehen.

Öffentliche Straßen sind innerhalb der Ferienanlage nicht vorgesehen. Es ist lediglich die Herstellung von privaten Flächen und Wegen beabsichtigt.

In nördliche Richtung wird eine Fläche von Bebauung und Verkehrsanlagen freigehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um hier zukünftig einen Weg in nördliche Richtung entwickeln zu können.

Entlang des Wohlenhagener Weges verlaufen regional bedeutsame Radwege, der „Ostseeküsten Radweg“ und der „Westliche Backstein Rundweg“.

8. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden entsprechende Erschließungsverträge, zwischen den Ver- und Entsorgungsunternehmen, u.a. mit dem Zweckverband, und dem Erschließungsträger/ Bauherrn abgeschlossen, so dass die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen für die Gemeinde gesichert wird.

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.

Auf dem Flurstück 2/1 befindet sich eine Kleinkläranlage. Diese muss fachgerecht geborgen und entsorgt werden.

8.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Niendorf wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) mit Trinkwasser versorgt. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser grundsätzlich durch die Anlagen des ZVG gewährleistet ist.

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch die Herstellung neuer Anlagen und Leitungen, die an vorhandene Leitungen angeschlossen werden, gesichert. Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes, muss das Leitungsnetz so erweitert werden, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Diese Belange werden beachtet und geregelt. Hinsichtlich einer geordneten Wasserversorgung wird die Detailplanung durch den Erschließungsträger/ Bauherrn mit dem Zweckverband abgestimmt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den ZVG nach § 43 Abs. 1 LWaG. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass sich im Gebiet Anlagen befinden, die teilweise über private Grundstücke verlaufen und die Ausführungen des Vorhabens so behindern, dass ein Rückbau bzw. Umverlegung der Anlagen erforderlich ist.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes ergebenden Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Bauherrn/ Vorhabenträger zu finanzieren. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind aufzunehmen und entsprechend der Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers. Regelungen dazu sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.

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

Die Belange der Wasserversorgung wurden mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss abschließend geregelt. Es wurde ein Erschließungsvertrag zur Regelung der Belange mit dem ZVG vereinbart. In diesem sind u.a. die Leistungen der Erschließung, die durch den Erschließungsträger zu erbringen sind und die Übernahme sämtlicher Kosten der Erschließung des Plangebietes durch den Erschließungsträger geregelt. Aus der Umsetzung des Bebauungsplanes dürfen dem Zweckverband keine Kosten entstehen, diese sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Erforderliche Details zur zeitlichen Abfolge des Vorhabens sind bereits im Vorfeld mit dem Zweckverband abzustimmen.

Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie der Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403.

Der überplante Bereich berührt keine Trinkwasserschutzzone.

8.2 Versorgung mit Energie

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

In der Planzeichnung ist der Leitungsverlauf gemäß den Bestandsunterlagen der E.ON edis AG nachrichtlich dargestellt. Diese Darstellungen gelten nicht als Einweisung. Diese muss rechtzeitig vor Baubeginn durch den Meisterbereich erfolgen.

Für einen eventuellen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist eine Stromverteilungsanlage erforderlich. Dazu sind geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 notwendig. Eine weitere Beurteilung dieser Standorte, aber besonders die Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung muss rechtzeitig beantragt werden.

Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine 20kV-Freileitung. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. In den Gefahrenbereich von Freileitungen darf nicht eingedrungen werden. Die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit und Beschädigungen der Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden. Existierende und in Betrieb befindliche Kabel dürfen nicht freigelegt oder überbaut werden. Die Mindesteingrabtiefe muss garantiert werden, Abtragungen der Oberfläche sind nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Der vorhandene Leitungs- und Anlagenbestand der E.ON edis AG ist bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Erforderliche Maßnahmen sind im Zuge der weiteren Planaufstellung und Vorbereitung der Erschließungsanlagen abzustimmen. Die erforderlichen Maßnahmen sind durch den Erschließungsträger mit der E.ON edis AG abzustimmen.

Eine gesonderte Fläche für Anlagen zur Ver- und Entsorgung wird innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage von möglicherweise vorhandenen Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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.

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.

Im Bereich der Planung befinden sich Telekommunikationslinien (TL-Linien) der Deutschen Telekom AG.

Bei nicht ganzjährig genutzten Ferienwohnungen besteht für die Deutsche Telekom AG keine gesetzliche Anschlusspflicht. Wird dennoch eine telekommunikationstechnische Erschließung gewünscht muss sich der Bauherr rechtzeitig, ca. 6 Monate vor Erschließungsbeginn, mit der zuständigen Niederlassung Deutsche Telekom AG, T-Com NL Nordost, PTI 23 in Kritzmow, Bliestower Weg 20 in Verbindung setzen.

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.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden. Außerdem muss jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich sein.

Es ist notwendig, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen Ressort, Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23, PuB 4) aktuelle Informationen einholen.

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 vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu beachten.

8.4 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers für den Ortsteil Niendorf erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Entsorgung des Abwassers grundsätzlich durch die Anlagen des ZVG gesichert ist.

Die Abwasserentsorgung im Planungsgebiet ist im freien Gefälle vorgesehen. Die neu zu errichtenden Gebäude können an zwei bestehende

Grundstücksanschlüsse angeschlossen werden. Hinsichtlich einer geordneten Abwasserentsorgung ist die Erschließungsplanung (die technischen Details) mit dem ZVG abzustimmen.

Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle) bzw. nach der Erschließungsplanung zwischen Erschließungsträger und ZVG. Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten. Sofern mit dem Abwasser Öle oder Fette abgeschwemmt werden, sind nach DIN EN 1825 und DIN 4040 entsprechende Abscheider zu errichten und zu betreiben. Die Abscheider sind dem ZVG anzuzeigen.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass sich im Gebiet Anlagen befinden, die teilweise über private Grundstücke verlaufen und die Ausführungen des Vorhabens so behindern, dass ein Rückbau bzw. Umverlegung der Anlagen erforderlich ist. Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes ergebenden Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Bauherrn/ Vorhabenträger zu finanzieren. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind aufzunehmen und entsprechend der Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers. Regelungen dazu sind Bestandteil des Erschließungsvertrages.

Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie der Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403.

8.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Durch Baugrundsondierung wurde ermittelt, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen kann. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird in ein neuherzustellendes Regenwasserrückhaltebecken östlich des Plangebietes im Bereich der Flurstücke 1 und 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Niendorf eingeleitet. Das Regenwasserrückhaltebecken wird durch einen Überlauf mit der vorhandenen Anlage der Gemeinde Hohenkirchen, der örtlichen Vorflut verbunden. Das anfallende Oberflächenwasser wird nach Vorreinigung abgeleitet.

Die Nachweise, z.B. hydraulischer Nachweis des gemeindlichen Kanals, zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Das Konzept zur Ableitung und Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut wird mit den zuständigen Behörden und Stellen, ZVG, Untere Wasserbehörde, Wasser- und Bodenverband, abgestimmt.

Die Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens wird im Rahmen einer gesonderten Erschließungs-/ Ausführungsplanung vorbereitet. Im Rahmen dieser werden die zuständigen Behörden, auch die untere Naturschutzbehörde zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft, beteiligt.

Gegebenenfalls erforderliche Naturschutzgenehmigungen werden beantragt bzw. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bestimmt.

Werden Anlagen zur Regenwasserversickerung errichtet, sind diese auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer eingeleitet werden oder die Versickerung ins Grundwasser über größere Anlagen die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind erfolgen, muss im Bedarfsfall eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

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

Gewässerschutz

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 sind gemäß § 82 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. 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 anzeigespflichtig. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste“.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Hohenkirchen sichergestellt. Nach gültigem Regelwerk wird Löschwasser in ausreichendem Umfang bereitgestellt. Die Mindestlöschwassermenge entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 beträgt 48 m³/h (800 l/min) für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden, die in einem Umkreis der möglichen Bebauung von 300 m ständig vorgehalten werden muss.

Im Wohlenhagener Weg befinden sich gegenüber dem Plangebiet zwei Hydranten. Über diese Hydranten ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet gesichert. Die für die Löschwasserversorgung erforderlichen Hydranten sind in der Sondervereinbarung der Gemeinde Hohenkirchen mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu berücksichtigen.

Offene Löschwasserentnahmestellen müssen über ausreichend dimensionierte Zufahrten nach DIN14090 erreichbar sein. Außerdem müssen Einrichtungen vorhanden sein, die eine ungehinderte Löschwasserförderung auch während

langer Frostperioden gewährleisten. Die Hinweisschilder und Entnahmestellen sind nach DIN 4844 zu kennzeichnen. Dies ist gegebenenfalls für das Regenwasserrückhaltebecken zu beachten.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von „weichen Bedachungen“ sind die nach § 32 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen und zwischen den Gebäuden einzuhalten.

8.7 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Eine ausreichende und für die Sammelfahrzeuge gut erreichbare Sammelanlage für Abfallbehälter ist an der öffentlichen Straße, am Wohlenhagener Weg, vorgesehen. Möglich ist die Entsorgung durch die Müllfahrzeuge vom Wohlenhagener Weg oder durch Befahrung über die Stellplatzanlage. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag so bereitzustellen, dass eine geordnete Entsorgung aus dem Gebiet erfolgen kann.

Alternativ ist am Ende der Erschließungsstraße eine Wendeanlage vorgesehen, die im Bedarfsfall auch das Wenden für Müllfahrzeuge durch Vor- und Zurückstoßen zulässt.

Im Rahmen der technischen Planung sind die Schleppkurvenachweise (Schleppkurven gemäß 23 und 24 der FGSV) für eine Befahrung des Plangebietes durch Müllfahrzeuge zu erbringen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden ausreichend Flächen für die Herstellung von Straßen und Wegen berücksichtigt.

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.

9. Immissionsschutz

An das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 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.

Die Kreisstraße K 19 befindet sich in ausreichender Entfernung, so dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden.

Ferienhausgebiete werden hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen nach DIN 18005 beurteilt. Entsprechend dem Kommentar von Fickert/Fieseler zur BauNVO können aber auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete herangezogen werden.

Unter Bezugnahme auf den Kommentar zur Baunutzungsverordnung von

Ficker/Fieseler, 6. Auflage, Deutscher Gemeindeverlag, Verlag W. Kohlhammer, wird der Anspruch wie für Allgemeine Wohngebiete als gerechtfertigt gesehen. Die Gemeinde Hohenkirchen macht von ihrem Ermessen „bestimmte, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen“ vorzusehen, Gebrauch. Sie kann damit die örtlichen Gegebenheiten entsprechend berücksichtigen. So handelt es sich um ein Ferienhausgebiet, das ohne Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs errichtet werden soll. Da es sich in einem direkten Anschluss an eine Gemischte Baufläche befindet, wird schon wegen des KFZ-Verkehrs der Schutzanspruch für ein Allgemeines Wohngebiet betrachtet. Es handelt sich bei dieser Anlage nicht um ein Feriengebiet in einer ausschließlich naturräumlicher Umgebung, wo wohl eher der Anspruch wie für Wochenendhausgebiete zu wählen wäre. Auch aufgrund der beabsichtigten Dichte der Bebauung innerhalb des Gebietes wird der Schutzanspruch wie für Allgemeine Wohngebiete gewählt. Es ist eine eher verdichtete Form der Ferienanlage vorgesehen.

Die Gemeinde sieht innerhalb dieses Bereiches der Ortslage Niendorf Schutzansprüche wie für Allgemeine Wohngebiete. Somit ist für zukünftige Nutzungen zu beachten, dass die Schutzansprüche wie für Allgemeine Wohngebiete gelten. Der Schutzanspruch für Ferienhausgebiete wird nicht gefordert, da die Umgebung durch eine Mischnutzung geprägt wird.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Gebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 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 ist durch städtebauliche Verträge/ Erschließungsverträge erfolgt.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Durch die zuständigen Behörden für Bodendenkmalpflege wurde mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt sind. 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

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat als zuständige Behörde mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vorliegen. Damit wird keine Gewähr über die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. 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 die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden 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

Das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern – Munitionsbergungsdienst (MBD) hat mitgeteilt, dass keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen und derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf besteht.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD 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.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

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.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet sind.

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 Schallschutzanforderungen

Die Gemeinde Hohenkirchen legt mit Ihrer Satzung fest, dass innerhalb des Sondergebietes für Ferienhäuser nach § 10 BauNVO Schutzanforderungen wie für Allgemeine Wohngebiete bestehen. Ein Schutzanspruch wie für Reine Wohngebiete wird aufgrund der städtebaulichen Umgebungssituation nicht als erforderlich angesehen.

11.8 Erschließungsvertrag

Im Erschließungsvertrag sind sämtliche Anforderungen zur Herstellung der Anlagen der Ver- und Entsorgung geregelt. Dazu gehören die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung sowie die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und die Bereitstellung des Löschwassers. Die Anforderungen der übrigen Versorger werden in erforderlichem Umfang beachtet und geregelt.

11.9 Festpunkte der Amtlichen Geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern hat mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Festpunkte vorhanden sind.

11.10 Hinweise zum Artenschutz

In der Scheune, auf dem Flurstück 107/3 der Gemarkung Niendorf, Flur 18 (siehe nachfolgende Abbildung), sind 5 Spaltenquartiere für Fledermäuse und 20 Stück Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen. Sowohl das Gebäude als auch das Flurstück stehen für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung.



In einem Monitoring ist nachzuweisen, dass die Maßnahmen wirksam sind. Dazu sind drei Jahre lang im Frühjahr, nach Beginn der Brutzeit der Rauchschwalben die Belegung der Nisthilfen und die Annahme der Spaltenquartiere durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Ergebnisse sind dem LUNG mitzuteilen. Werden die Nisthilfen überwiegend angenommen, kann das Monitoring eingestellt werden. Erweisen sich die CEF-Maßnahmen als unwirksam, ist nachträglich ein Ausnahmeantrag zu stellen. Zusätzliche Maßnahmen würden erforderlich werden.

Die Nisthilfen sind als CEF Maßnahme vor dem geplanten Abriss als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen.

Eine erneute Nutzung des Gebäudes durch Rauchschwalben ist im Jahr des vorgesehenen Gebäudeabbruchs mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen.

11.11 Externe Kompensationsmaßnahme

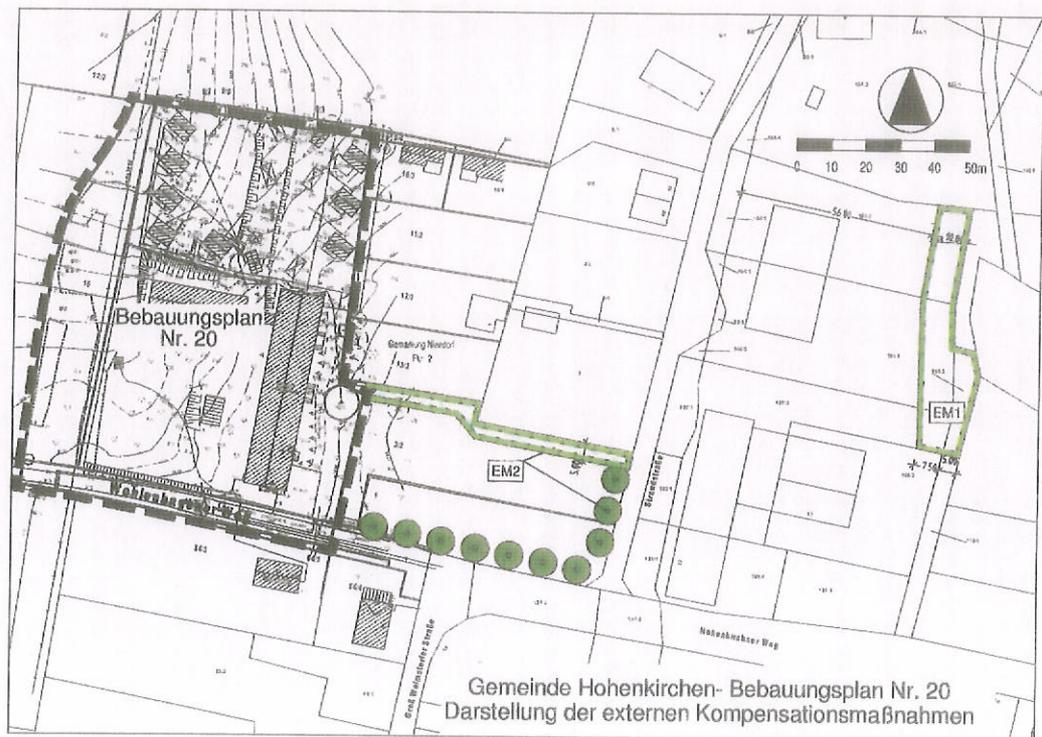
Externe Maßnahme EM 1

Auf den Flurstücken 110/2 und teilweise auf den Flurstücken 105/2, 106/2 und 107/3 der Flur 1 in der Gemarkung Niendorf wird auf 890 m² eine dreireihige Heckenanpflanzung mit beidseitigen Saumbereichen hergestellt. Für die Heckenanpflanzung sind ausschließliche heimische und standortgerechte Gehölze in den Qualitäten Heister mit einer Höhe von 175 bis 200 cm oder

Sträucher mit einer Höhe von 125 bis 150 cm zu verwenden. Die Gehölze sind in Reihenabständen von 1,5 m und Pflanzabständen von 1,0 anzupflanzen.

Externe Maßnahme EM 2

Auf den Flurstücken 1 und 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Niendorf sind eine 400 m² große mehrreihige Heckenpflanzung und eine Baumreihe aus 10 Bäumen herzustellen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Für die Herstellung der Baumreihe ist auch die Verwendung von mittelkronigen Sorten einheimischer Laubbäume zulässig.



Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Das Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen besteht in der Entwicklung von maximal 18 Ferienhäusern und einem Gebäude zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Planungsabsichten sind bereits im städtebaulichen Teil der Begründung dargelegt.

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

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1 ha (siehe auch Begründung städtebaulicher Teil). Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind anthropogen vorgeprägt. Die Flächen waren ursprünglich überwiegend mit Ferienhäusern bebaut und sind zum Teil noch versiegelt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen und Planungen werden bereits in der Begründung, städtebaulicher Teil dargelegt.

Geschützte Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V sind nicht von einer Überbauung betroffen. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume werden beachtet und wenn möglich erhalten. Detaillierte Angaben enthält die Eingriffs- Ausgleichsermittlung.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Auswirkungen auf Boden und Wasser beziehen sich auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und die topografischen Gegebenheiten berücksichtigt.

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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

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.

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.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Planungsraumes bestehen durch die Frequentierung der Kreisstraße 19 und den angrenzenden Siedlungsraum.

Die bisherige Bebauung führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges. Im Rahmen der Bewertung der Umweltbelange wirken sich diese anthropogenen Vorbelastungen negativ auf alle Schutzgüter aus.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	-	<p>Plangebiet mit ungeordneten städtebaulichen Verhältnissen und daraus resultierender Beeinträchtigung der Erholungsqualität;</p> <p>Umgebung des Raumes mit hoher Bedeutung für die Erholung;</p>	<p>Verbesserung des städtebaulichen Eindrucks und damit Aufwertung der Gesamtsituation; geringfügige, unerhebliche, zusätzliche Landschaftszerschneidung; Verbesserung der touristischen Angebote entsprechend der Bedeutung als Fremdenverkehrsschwerpunkttraum;</p>
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	<p>Plangebiet ist anthropogen überprägt. Gebäudereste/Ruinen sind potentielle Lebensräume für Fledermäuse. Schwalbennester befinden sich an den Gebäuden. Daraus resultiert eine potentielle mittlere bis hohe faunistische Bedeutung der Ruinen (siehe saP).</p> <p>Die Gehölze nehmen eine Bedeutung für Brutvögel des Siedlungsraumes ein. Insgesamt wird dem Gebiet eine mittlere faunistische Bedeutung und Biologische Vielfalt zugesprochen.</p>	<p>Wiederbebauung ehemaliger Siedlungsflächen, stärkere Verflämung;</p> <p>Westlich angrenzende Gehölzflächen werden in das Plangebiet integriert und als zu erhalten festgesetzt.</p> <p>Eine Ermittlung und Bewertung des Eingriffes entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M- V erfolgt im Abschnitt 4.4.</p> <p>Um nicht gegen die Verbote des §44BNatScG zu verstoßen, werden CEF- Maßnahmen, Zeiträume für den Abriss und Bauzeitenbeschränkungen festgelegt (siehe saP).</p>
a5-a6) Boden, Wasser Quelle: LINFOS/ Umweltkarten M-V	unerheblich	<p>Plangebiet: anthropogen überprägt mit geringer Bedeutung; oberflächlich treten überwiegend Geschiebelehme und -mergel auf, als Bodengesellschaften sind für den Raum Lehm-Tief-Pseudogleye der Grundmoräne mit starkem Grund- oder Stauwassereinfluss typisch;</p> <p>Grundwasserflurabstand im Durchschnitt größer als 10 m; Grundwasser relativ gut geschützt vor Schadstoffeinträgen;</p> <p>Hydrogeologische Karten weisen den Raum um Niendorf großflächig als Fläche mit vermutlich artesischem Grundwasser aus.- mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung;</p>	<p>Wiederbebauung ehemaliger Siedlungsflächen, somit Berücksichtigung des sparsamen Umganges mit der Ressource Boden; Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist entsprechend der Ergebnisse der Stellungnahme über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, des Ing.büros für Bodenmechanik und Grundbau, Prof. Reeck & Partner, vom 4.06.2010 aufgrund der festgestellten, überwiegend undurchlässigen Böden nicht möglich,</p> <p>Eine Ermittlung und Bewertung des Eingriffes entsprechend der Hinweise zur Eingriffsregelung M- V erfolgt im Abschnitt 4.4.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a7-a8) Luft, Klima	-	überwiegend anthropogen vorgeprägte Siedlungsfläche;	Auswirkungen durch künftig stärkere Erwärmung beziehen sich auf den mikroklimatischem Bereich;
a9) Landschaftsbild Quelle: LINFOS Umweltkarten M-V,	-	Planungsraum befindet sich innerhalb einer abwechslungsreichen, ebenen bis kuppigen Landschaft mit Blickbeziehungen zur Wohlenberger Wiek; desolater Zustand des Plangebietes wirkt sich negativ auf das Landschaftsempfinden aus. Gemäß LINFOS wird dem landschaftlichen Freiraum in der Umgebung des Plangebiets eine geringe Bedeutung beigemessen.	Verbesserung des städtebaulichen Eindrucks und damit Aufwertung des Landschaftsbildes; Zur Abgrenzung des Plangebietes zur freien Landschaft werden Erhaltungsgebote für Gehölze westlich des Plangebietes festgesetzt. Weitere Umsäumungen des Gebietes sind nicht vorgesehen.
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	-	Als Schutzgebiete in der Umgebung sind das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaß“ zu beachten. Die Entfernung des Änderungsbereiches zu den Schutzgebieten beträgt ca. 900 m. Bei dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaß“ handelt es sich um ein sogenanntes faktisches Vogelschutzgebiet, welches gemäß Art. 4. Abs.4 VRL einem Beeinträchtigungs-, Störungs- und Verschlechterungsverbot unterliegt. Das FFH-Gebiet ist gemäß FFH-Richtlinie zu beurteilen. Danach sind Prüfungen zulässig, ob Vorhaben und deren Auswirkungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes führen können. Unerhebliche Beeinträchtigungen sind zulässig. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation wäre eine Frequentierung des Strandes und damit der Schutzgebiete durch die Bewohner innerhalb der Gemischten Baufläche anzunehmen. Eine Belegung und somit auch touristische Nutzung mit ca. 20 Betten fand nachweislich bis 2009 statt. Hierfür können als Beleg auch Rechnungen des	Eine Inanspruchnahme von Flächen der Natura 2000 Gebiete oder direkte Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete durch die Planungsziele ist nicht gegeben (siehe auch Abschnitt 3.5 Schutzgebiete im Teil 1 - Begründung). Für das Sondergebiet ist die Errichtung von 18 Ferienhäusern mit ca. 60 Betten vorgesehen. Die Planungen zur großflächigen Ferienanlage nördlich von Niendorf wurden bereits im FFH- Managementplan Wismarbucht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Frequentierung der Strandbereiche vor Niendorf kann davon ausgegangen werden, dass 60-70 zusätzliche Betten und die daraus resultierende touristische Frequentierungen der Strandbereiche in den Sommermonaten keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete bewirken. Eine Ausweitung der Strandnutzung aufgrund der zusätzlichen Betten ist nicht anzunehmen. Nutzungsrestriktionen der Wohlenberger Wiek sind bereits im Rahmen des FFH-Managementplanes zum FFH-Gebiet Wismarbucht benannt. Wesentliches Instrument zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ist die „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln zum Schutz der Vogelarten

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für das „Gebiet Niendorf - Südwest“

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	<p>Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen von 2010 an den derzeitigen Grundstückseigentümer herangezogen werden. Eine Nutzung von ca. 20 Betten würde aus Sicht der stellungnehmenden Gemeinde weiterhin gegeben sein.</p> <p>In der FFH- Verträglichkeitsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz, bearbeitet durch IfaO, 2008, wird deutlich, das aufgrund der langjährigen intensiven touristischen Nutzung eine fast vollständige Entwertung der Ufer- und Flachwasserbereiche vor allem in den Sommermonaten gegeben ist.</p> <p>Auch im FFH- Managementplan für die Wismarbucht, sind die Strandflächen im Bereich der Wohlenberger Wiek und insbesondere im Bereich Niendorf als intensiv genutzte und beräumte Strände dargestellt. Im Winterhalbjahr nehmen die strandnahen Wasserflächen der Wohlenberger Wiek noch zeitweise eine Bedeutung als Rastgebiet für verschiedenen Wasservögel ein. Eine Frequentierung der Strandbereiche außerhalb der Sommermonate hängt maßgeblich vom Zeitpunkt und dem Wetter ab. So ist generell an einem sonnigen Wochenendtag im Winterhalbjahr mit einer hohen Frequentierung des Strandes durch Bewohner der Region zu rechnen. Die Frequentierung und damit mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten im Strandbereich hängt demnach nicht vordergründig mit der Anzahl von ganzjährigen Ferienbetten zusammen.</p>	<p>und sonstigen Tierarten“. (FFH-Managementplan DE 1934-302 Wismarbucht, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, X220, Stand 17.02.2006) Diese Maßnahmen dienen dem Schutz der Erhaltungsziele und der Zielarten des FFH-Gebietes und dem SPA –Gebiet.</p> <p>In den Wintermonaten ist von einer Auslastung der geplanten Anlage von ca. 30 % auszugehen. Dies sind Erfahrungswerte für Fremdenverkehrseinrichtungen gleichartiger Art in der Küstenregion. 30 % Ausnutzung würden etwa 20 Betten entsprechen können. Auch bei Umsetzung eines Mischgebietes mit Wohnnutzungen ist von einer ganzjährigen Nutzung auszugehen. Davon wird abgeleitet, dass sich für das SPA-Gebiet keine Verschlechterungen gegenüber der derzeitigen Situation ergeben. Gegebenenfalls zusätzliche verbindliche Regelungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, z.B. durch Regelung der Nutzung, die eingeschränkt wird für die Herbst- und Wintermonate, ausgenommen die Weihnachts- und Silvesterzeit.</p> <p>Durch die zu erwartende Nutzung durch Spaziergänger und Badegäste in der Sommerzeit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete durch die Gäste der geplanten Ferienanlage zu erwarten.</p>	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für das „Gebiet Niendorf - Südwest“

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	-	-	-
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	-	Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau-, Kunst- und Bodendenkmale bekannt.	-
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	-	-	Umgang entsprechend der gesetzlichen Vorschriften; siehe Begründung städtebaulicher Teil
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	-	-	-
g) Landschaftspläne u. a. Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	unerheblich	Ein Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Im Flächennutzungsplan sind derzeit Mischgebietsflächen ausgewiesen.	Großräumige landschaftliche Veränderungen, welche die Aufstellung eines Landschaftsplanes erfordern, werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel vorgenommen.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung bestehen Wechselwirkungen insbesondere bei den Schutzgüter Boden und Wasser. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und der überwiegend undurchlässigen Substrate kann das anfallende Oberflächenwasser überwiegend nicht versickern.	Die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen bedingen eine Betroffenheit der überwiegenden Umweltbelange die im Zusammenhang stehen. Insgesamt werden diese jedoch als unerheblich eingeschätzt.

4.3 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des §44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere §44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß §44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Dabei sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I **sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL (streng und besonders geschützte Vogelarten der Bundesartenschutzverordnung-BArtSchV) und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL**
- II **sämtliche Arten des Anhangs IV FFH-RL**
- III **Standorte wild lebender Pflanzen gemäß, Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG**

Feststellung der zu berücksichtigenden Artengruppen und Arten

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt, Natur und Geologie (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV genutzt.

Für die nicht aufgeführten Arten/ Artengruppen sind aufgrund der naturräumlichen Ausprägung keine geeigneten Lebensräume vorhanden, bzw. diese sind vom konkreten Vorhaben nicht betroffen.

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL (streng und besonders geschützte Vogelarten der Bundesartenschutzverordnung-BArtSchV) und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL

Im Rahmen einer gutachterlichen Vorortbegehung wurden 10 Schwalbennester von Rauchschnalben an den Fassaden von Gebäuden festgestellt.

Das Artenspektrum der Brutvögel entspricht voräussichtlich dem, der typischen, häufigen Brutvogelarten des Siedlungsraumes, die auch nach der Bebauung dort einen Lebensraum finden werden.

II sämtliche Arten des Anhangs IV FFH-RL

Säugetiere

Der Gutachter (Gutachterbüro Bauer) stellte weiterhin fest: „Das Untersuchungsgebiet dient aufgrund seiner Strukturdiversität derzeit als Nahrungsrevier für Fledermäuse, die in der Ortslage ihr Quartier haben....

Der Gebäudebestand wurde intensiv begutachtet. Eine Bedeutung der Kellerräume als Winterquartier ist auszuschließen. Aufgrund der Bauweise besitzt das Gebäude zwar potenziell eine Bedeutung für gebäudebewohnende Arten, wie z.B. die Zwergfledermaus. Der Bauzustand ist aber ruinös. Entsprechend konnten keine Anzeichen für die Nutzung als Wochenstube vorgefunden werden. Eine Bedeutung als Übergangsquartier bzw. Tagesschlafplatz ist nicht auszuschließen.“

Zum gegenwärtigen Planungsstand sind keine Vorkommen anderer besonders geschützter Arten des Anhangs IV bekannt.

III Standorte wild lebender Pflanzen des Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der Vorschriften des § 42 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG

Es werden nur die Arten betrachtet, bei denen erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Verbotstatbestände:

- § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für das „Gebiet Niendorf - Südwest“

oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Arten- gruppe/ Art	Bestand/ Potential am Vorhabenstandort	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeidungsmaßnahmen
I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL (streng und besonders geschützte Vogelarten der Bundesartenschutzverordnung-BArtSchV) und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL		
Rauch- schwalbe	10 Nester an den Gebäuden; häufiges Vorkommen aufgrund der Nähe des ländlichen Siedlungsraumes	Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG aufgrund des Abrisses der Gebäude; Mit der Schaffung von Ersatzquartieren für die Schwalben als vorgezogene Maßnahme und der Festlegung von Abrisszeiten außerhalb des Brutzeitraumes werden die Beeinträchtigungen soweit gemindert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Siedlungsraum in der Nähe des Vorhabenstandortes ausreichend Ausweichmöglichkeiten bietet.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für das „Gebiet Niendorf - Südwest“

Arten- gruppe/ Art	Bestand/ Potential am Vorhabenstandort	Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbote § 44 Abs.1 BNatSchG und Vermeldungsmaßnahmen
Brutvögel	häufige Brutvogelarten des Siedlungsraumes	Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG insofern Gehölze während der Brutzeit entfernt werden, oder eine Baufeldberäumung (Bodenbrüter) während der Brutzeit erfolgt. Mit einer Bauzeitenbeschränkung für die Gehölzbeseitigung und Baufeldfreimachung zum Schutz der Niststätten von Brutvögeln können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.
II sämtliche Arten des Anhangs IVa der Richtlinie 92/43/EWG		
Fleder- mäuse (Zwerg- fledermaus)	Die unterkellerten Gebäude nehmen eine potentielle Bedeutung als Übergangsquartier bzw. Tagesschlafplatz ein.	-Abriss der Gebäude und Neubebauung; -Verlust an potentiellen Übergangsquartieren bzw. Tagesschlafplätzen ein; Mit dem Abriss während der Nutzung als Sommerquartier lägen Verstöße gegen § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG und bei Vorhandensein von Wochenstuben gegen § 44 Abs.1 Nr.2 und Nr. 3 BNatSchG vor. Mit der Schaffung von Ersatzquartieren als vorgezogene Maßnahme und der Festlegung von Abrisszeiten werden die Beeinträchtigungen soweit gemindert, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die nachfolgenden Maßnahmen in den Text Teil B der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 übernommen:

Sollten im Zuge des Gebäudeabbruches Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese in geeignete Habitate zu verbringen. Hierzu ist das mit dem Abbruch beauftragte Unternehmen sachkundig einzuweisen. Der Abbruch des Gebäudes ist auf den Zeitraum Oktober bis März zu beschränken. Anderenfalls ist eine Neubesiedlung des Abbruchobjektes zu verhindern.

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen.

Die Nisthilfen sind als CEF Maßnahme vor dem geplanten Abriss als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen.

Eine erneute Nutzung des Gebäudes durch Rauchschwalben ist im Jahr des vorgesehenen Gebäudeabbruchs mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

In der Scheune, auf dem Flurstück 107/3 der Gemarkung Niendorf, Flur 18 (siehe nachfolgende Abbildung), sind 5 Spaltenquartiere für Fledermäuse und

20 Stück Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen. Sowohl das Gebäude als auch das Flurstück stehen für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung.



Kann durch entsprechende CEF- Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen) eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten vermieden werden, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

In einem Monitoring ist nachzuweisen, dass die Maßnahmen wirksam sind. Dazu sind drei Jahre lang im Frühjahr, nach Beginn der Brutzeit der Rauchschwalben die Belegung der Nisthilfen und die Annahme der Spaltenquartiere durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Ergebnisse sind dem LUNG mitzuteilen. Werden die Nisthilfen überwiegend angenommen, kann das Monitoring eingestellt werden. Erweisen sich die CEF- Maßnahmen als unwirksam, ist nachträglich ein Ausnahmeantrag zu stellen. Zusätzliche Maßnahmen würden erforderlich werden.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten zu erwarten.

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

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

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Planungskonzept

Durch den Bebauungsplan werden intensiv genutzte Flächen und Brachflächen in der bebauten Ortslage von Niendorf überplant. Bei den Flächen handelt es sich um ein Ferienhausgebiet. Die nicht mehr genutzten Bereiche sind entsprechend ruderal geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll die Ferienhausnutzung beibehalten, jedoch weiter ausgebaut und auf aktuellem Standard angehoben werden. Die großformatigen und teilweise verfallenen Gebäude im südlichen Teilbereich und die Bungalows aus DDR-Zeiten werden abgerissen. Die Erschließung des Gebietes wird neu geregelt und es werden Stellplatzbereiche geschaffen. Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Innerhalb der Maßnahmenfläche werden die vorhandenen Gehölzstrukturen gesichert, so dass der bereits entwickelte Übergang des Siedlungsraumes in den freien Landschaftsraum erhalten bleibt.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Durch die festgesetzten grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden. Um die städtebauliche Entwicklung an die natürlichen Gegebenheiten und Nutzungseignungen des Landschaftsraumes anzupassen, Biotop- und Freiflächenfunktionen zu erhalten bzw. zu verbessern, wird der Erhalt und der Ausbau von Grünstrukturen im Plangebiet vorgesehen.

Die Entwicklungsziele werden im Zuge der Realisierung der Bauanlagen als Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie als Gestaltungsmaßnahmen umgesetzt.

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 12 Abs.1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bisher nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Sofern ein Eingriff zugelassen oder durchgeführt wird, dessen Beeinträchtigungen nicht vermeidbar und nicht in angemessener Frist ausgleichbar bzw. ersetzbar sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.

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

Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Bestandserfassung und Bewertung

Naturraum und Geomorphologie

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“. Morphologisch bestimmt wird das Relief dieser Großlandschaft durch die Erhebungen der Weichsel-Kaltzeit. Kleineräumiger lässt sich der Planungsraum der Landschaftseinheit „Wismarbucht mit Insel Poel“ zuordnen.

Das Bearbeitungsgebiet liegt auf einem typischen Moränenhang (Pommersches und Brandenburger Stadium). Innerhalb des Bearbeitungsgebietes fällt das Gelände von 25,50 m über HN im nordwestlichen Teil auf 17,50 m über HN an der südwestlichen Begrenzung. Unmittelbar im nördlichen Anschluss steigt das Gelände bis auf 28,4 m (Hellberg) an. Aufgrund der relativ starken Geländeneigungen wird der unmittelbare Landschaftsraum als hügelig eingeschätzt.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Niendorf. Die Bereiche östlich und südlich sind überwiegend durch intensiv genutzte Siedlungsbiotope geprägt. Neben der typisch dörflichen Einfamilienhausbebauung (OEL) mit angrenzenden Gärten (PGZ, PGN) bestimmen Verkehrsflächen (OVF, OVL) und einfach gestaltete öffentliche Freiflächen (PER) diesen Bereich.

Westlich ist eine dörfliche Brachfläche (OBD) vorhanden. Die höheren Vegetationsstrukturen (PHX) ist durch heimische Gehölze (*Fraxinus excelsior*, *Prunus spinosa*, *Crateagus monogyna*) und typische Gartengehölze (Obstbäume, *Ligustrum vulgare*) geprägt. Über diesem Bereich verläuft eine Überland-Leitung. Weiter westlich erfolgt der Übergang in den freien Landschaftsraum, der hier durch Ackerflächen (ACL) gekennzeichnet ist. Natürlicher Aufwuchs innerhalb der Ackerflächen besteht zumeist nur aus einigen wenigen Arten, z.B. Vogelmiere (*Stellaria media*), Gewöhnliches Geiskraut (*Senecio vulgaris*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*). Diese Vegetationsstruktur deutet auf die intensive Bewirtschaftung der Flächen hin. Regelmäßiger Pestizideinsatz unterdrückt das Aufkommen heimischer Pflanzenarten als Konkurrenz für den Kulturanbau. In westlicher Richtung führt auch die Straße (OVL) nach Wohlenhagen. An der Straße sind teilweise Heckenbereiche (BHF) oder Einzelbäume vorhanden.

Die Bereiche nördlich sind überwiegend als Ackerbrachflächen (ABO) entwickelt. Ausnahme bildet eine ca. 2.000 m² große Fläche im direkten Anschluss an das Plangebiet, die intensiv beweidet (GIM) wurde. In diesem Bereich befand sich ein Pferdestall, so dass zumindest ein Pferd die Fläche beweidete. Somit ergibt sich ein Beweidungsmaß von 5 GVE/ha.

Das Plangebiet wird über den Wohlenhagener Weg (OVL) erschlossen. Der Bereich des Bebauungsplanes ist im südlichen Bereich durch

Nutzungsauffassung gekennzeichnet. Aus diesem Grund werden die unversiegelten Bereiche in diesem Bereich als dörfliche Brachfläche (OBD) kartiert. Im südlichen Teil waren zwei größere und barackenartige Sozialgebäude (PZF) vorhanden, die über einen Durchgang verbunden waren. Der westliche Gebäudeteil wurde zwischenzeitlich bis auf die Grundplatte beseitigt. Die Erschließung der nördlich angrenzenden Fläche erfolgt über einen betonierten Weg (OVF). Östlich von diesem Weg ist eine eingezäunte Klärgrube (OSK) vorhanden.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wurde noch im Jahr 2008 als Ferienhausgebiet (PZF) intensiv genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurde mit der Beräumung des Gebietes begonnen. Dementsprechend sind im nördlichen Teilbereich Bungalows sowie teilweise nur noch die Grundplatten vorhanden. Betonwege und mit Betonplatten versiegelte Terrassen (OVF) sind ebenfalls noch vorhanden.

Die Vegetationsstruktur im Süden (OBD) ist in der Krautschicht durch die typischen ruderalen Hochstauden (Große Brennnessel, Gewöhnlicher Beifuß) und Gräser (Gemeine Quecke, Gewöhnliches Knäuelgras, Land-Reitgras) geprägt. Im nördlichen Teilbereich sind die Freiflächen (PZF) überwiegend zierrasenartig ausgebildet. An Gehölzen sind vornehmlich diverse Obstbäume und nichtheimische Ziergehölze (Scheinzypresse, Eschen-Ahorn, Essigbaum, Schneebere, Douglasie, Zier-Kirsche usw. vorhanden. Teilweise ist jedoch auch natürlicher Aufwuchs in Form von Hänge-Birken, Schlehen und Weißdorn entwickelt.

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biotoptyp	Regeneration	Rote Liste	Status
2.3.1	BHF	Strauchhecke	3	3	§
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1	
12.1.2	ACL	Lehmacker		1	
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger		1	
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum			(§ 18)
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum			(§ 18)

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für das „Gebiet Niendorf - Südwest“

Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biotoptyp	Regeneration	Rote Liste	Status
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1	
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet		-	
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg		-	
14.7.5	OVL	Straße		-	
14.10.1	OSK	Kläranlage	1	-	
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1	-	

Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Wertestufungen dargestellt.

TABELLE 2

Wertestufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Wertestufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	<ul style="list-style-type: none"> - Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

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

TABELLE 3 – Festlegung der Kompensationswertzahl

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Wertstufe	K-Wert
2.3.1	Strauchhecke	3	5
9.3.2	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1
12.1.2	Lehmacker	1	1

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für das „Gebiet Niendorf - Südwest“

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Wertstufe	K-Wert
12.3.1	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger	1	1
13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	0,4
13.8.3	Nutzgarten	0	0,5
13.9.6	Ferienhausgebiet: -versiegelte Flächen	0	0
	- unversiegelte Flächen	0	0,4
14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0
14.7.5	Straße	0	0
14.10.1	Kläranlage	0	0
14.11.2	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1

Der kartierte Heckenbereich an der Straße nach Wohlenhagen im Wirkraum des Vorhabens besitzt nur eine Länge von ca. 25 m. Dadurch unterliegt er nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Als Schlehenhecke stellt er einen typischen Landschaftsbestandteil dar. Für die Hecke wird deshalb ein mittlerer Kompensationswert von 5 verwendet.

Für die Einzelbäume des Plangebietes wird keine Kompensationswertzahl festgelegt. Die Bewertung hinsichtlich Eingriff und notwendiger Kompensation erfolgt entsprechend Baumschutzkompensationserlass für die Einzelbäume bzw. dem Gemeinsamen Erlass der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers über Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in Mecklenburg-Vorpommern (GEWUM).

Die Grünlandflächen (GIM) sind noch durch Gräser dominiert, die aufgrund der Beweidung nur eine geringe Höhe aufweisen. Aufgrund der intensiven Nutzung wird ein unterer Kompensationswert von 1 für diese Grünlandflächen verwendet.

Die Ackerflächen (ACS) werden intensiv bewirtschaftet. Neben den Feldfrüchten sind keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 angewendet.

Für die als Ackerbrache kartierten Bereiche (ABO) ist trotz der Dominanz von Gräsern ein auch Gehölzaufwuchs zu verzeichnen. Das deutet auf eine längere Pflegeunterbrechung hin. Neben Gräsern und Gehölzen sind auch Stauden vorhanden. Zusammenfassend eine obere Kompensationswertzahl von 1,5 festgelegt.

Das kartierte Siedlungsgebüsch (PHX) ist aus einer Heckenpflanzung durch Sukzession entstanden. Neben heimischen Gehölzen sind auch nichtheimische

Gehölze vertreten. Deshalb wird ein unterer Kompensationswert in Höhe von 1 festgelegt.

Im Randbereich der Wege und Verkehrsstrassen sowie im zentralen Bereich von Niendorf haben sich Zierrasenflächen (PER) entwickelt. Teilweise sind durch gelegentliches Überfahren auch Tendenzen zu den Trittfuren vorhanden oder es erfolgt ein fließender Übergang zu den ruderalen Staudenfluren bzw. den Kriechrasen im Bereich der Straßennebenflächen. Zusammenfassend wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,4 verwendet.

Im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude innerhalb der Ortslage von Niendorf sind größere Nutzgärten (PGN) mit differenzierter Ausbildung vorhanden. Unterschiedliche Nutzung, z.B. Rasenflächen, Lagerbereich, Nutzgarten usw. werden auf diesen Flächen umgesetzt. Neben Ziergehölzen sind auch heimische Gehölze als Obst- bzw. Laubbäume vorhanden. Dadurch sind diese Flächen relativ vielfältig strukturiert. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,5 verwendet.

Das kartierte Ferienhausgebiet besteht aus versiegelten Gebäuden und unversiegelten Freiflächen. Für die versiegelten Flächen wird aufgrund der starken Beschränkung der naturräumlichen Funktionen ein Kompensationswert von 0 verwendet. Die unversiegelten Flächen sind überwiegend als Zierrasen Bereiche ausgebildet und erhalten deshalb einen Kompensationswert von 0,4.

Für die versiegelten Bereiche (OVL, OVF, OEL, OSK) und die teilversiegelten Flächen (OVU) sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt. Aus diesem Grund wird ein Kompensationswert von 0 festgelegt.

Ein Großteil des Plangebietes ist als Brachfläche (OBD) ausgebildet. Innerhalb dieser Bereiche sind jedoch noch Anlagen und Nebengebäude erhalten geblieben. Verschmutzungen durch Abfall und Müll sind vorhanden. Zusammenfassend wird ein Kompensationswert von 1 für die Brachflächen festgelegt.

Ausgangsdaten/ Bilanzierung

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile:

Innerhalb des Plangebietes kommt es durch die Ausweisung von Sondergebietsflächen sowie von Verkehrsflächen zu zusätzlichen Versiegelungen und Veränderungen der Nutzungsintensität. Es werden vorhandene Versiegelungen und Gebäude sowie ruderal geprägte Bereiche für die Neubebauung beansprucht. Die vorhandenen Biotope im Geltungsbereich besitzen einen mäßigen Biotopwert (Wertstufe 0-1).

Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung ist die maximal mögliche Bebauung (=Versiegelung) relevant.

Weiterhin bemisst sich der Eingriff an wesentlichen Änderungen der Nutzung von Flächen. Bei den entstehenden Grundstücken ist davon auszugehen, dass die unversiegelten Flächenanteile als Freiflächen eines Ferienhausgebietes entwickelt werden. Diese Freiflächen sind durch einen hohen Ziergarten- sowie Zierrasenanteil geprägt. Für diese Bereiche ist zu bilanzieren, ob die naturräumlichen Funktionen verschlechtert (z.B. Umwandlung einer Brachfläche zu einer Gartenflächen) oder sogar verbessert werden (Umwandlung von teilversiegelten Flächen zu Gartenflächen). Wird durch die

Umnutzung eine Verbesserung erreicht, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung als Minimierung des Eingriffs.

Für die hochwertigen Biotoptypen innerhalb der Wirkzonen sind außerdem die mittelbaren Beeinträchtigungen, die sich aus der Nutzung der Bau- und Verkehrsflächen ergeben, zu ermitteln.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Unversiegelte Flächen innerhalb des Baufeldes, Intensiv genutzte Grünflächen
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1

Die Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der geplanten Ferienhausnutzung mit 50 m um eingriffsrelevante Vorhabenbestandteile (Sondergebiete, Straßen und Wege) festgelegt.

Der Wirkfaktor innerhalb der Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Ferienhausnutzung mit 0,2 festgelegt. Maßgeblich sind durch die vorhandene Ortslage und die ehemalige Nutzung schon im Bestand Beeinträchtigungen ausgeprägt.

Wirkzone 2

Innerhalb der Wirkzone 2 werden die Flächen erfasst die einen Abstand von 50 bis 100 m zu eingriffsrelevanten Vorhaben besitzen. Der Wirkfaktor innerhalb der Wirkzone 1 wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der geplanten Erholungsnutzung mit 0,05 festgelegt

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut, so dass kein Freiraum beeinträchtigt wird. Es wird dementsprechend ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 verwendet. Dies entspricht einem Korrekturfaktor K_1 von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

TABELLE 4- Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A) in m ²	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastungs- eintragsgrad (F)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+Z)xF
Ferienhausgebiet versiegelt	1.545	0	0	0,75	0
Ferienhausgebiet unversiegelt	700	0,4	0,5	0,75	473
Versiegelter Rad- und Fußweg	598	0	0	0,75	0
Kläranlage	75	0	0	0,75	0
Brachfläche dörflicher Siedlungsgebiete	883	1	0,5	0,75	993
Gesamt	3.801	Gesamt Versiegelung:			1.466

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich die Kompensationswertzahl um 0,5 (Tabelle 2). Bei Teilversiegelung wird ein Aufschlag von 0,2 verwendet. Der Grad der Versiegelung errechnet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der maximal möglichen Überschreitung für Nebenanlagen sowie unter Beachtung der Textlichen Festsetzungen. Für die Sondergebiete FH1 und FH2 ergibt sich ein maximaler Versiegelungsgrad von 37,5 %. Das Sondergebiet FH I wird mit einem Versiegelungsgrad von 0,6 berücksichtigt.

Bei den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird unter Berücksichtigung der geplanten Straßenquerschnitte ein Versiegelungsgrad von 90% angenommen.

Für die Straßenverkehrsflächen des Wohlenhagener Weges erfolgt nur eine Bestandsdarstellung. Zusätzlichen Versiegelungen werden deshalb nicht berücksichtigt.

TABELLE 5- Biotopverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbe- einträchtigungs- grad (F)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+Z)xF
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	205	1	-0,4	0,75	92
Artenarmer Zierrasen	310	0,4	-0,4	0,75	0
Ferienhausgebiet unversiegelt	1.503	0,4	-0,4	0,75	0
Brachfläche dörflicher Siedlungsgebiete	1.641	1	-0,4	0,75	738
Gesamt	3.659	Gesamt Biotopverlust:			831

Die unversiegelten Grundstücksbereiche werden intensiv beansprucht und sich gleichartig zu den unversiegelten Flächen des kartierten Ferienhausgebietes entwickeln. Es bleiben wertvolle Funktionen der Ursprungsbiotoptypen erhalten. Zur Berücksichtigung der verbleibenden Funktionen wird der Kompensationswert um 0,4 minimiert.

Biotopbeeinträchtigung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ=Ax(K+M)xW
Strauchhecke	40	5	0,05	10
Gesamt	40	Gesamt Biotopbeeinträchtigung:		10

Mit der Bebauung vorher unbebauter Bereiche und der anschließenden Nutzung durch den Menschen erfolgen Beeinträchtigungen der innerhalb des Wirkungsbereiches liegenden Biotoptypen. Gemäß Hinweisen zur Eingriffsregelung werden diese Beeinträchtigungen nur für Biotoptypen mit einer Wertstufen von ≥ 2 berücksichtigt. Diese Beeinträchtigungen werden mit einem Wirkfaktor von 0,2 in der Wirkzone 1 und von 0,05 in der Wirkzone 2 berücksichtigt.

Innerhalb der Wirkzonen 1 befinden sich keine Biotoptypen mit einer Wertstufe von ≥ 2 . Demzufolge ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aufgrund der Biotopbeeinträchtigung.

In der Wirkzone 2 befindet sich an der Straße nach Wohlenhagen eine Strauchhecke. Aufgrund der geringen Länge von 25 m unterliegt diese Hecke keinem gesetzlichen Schutz. Es werden jedoch die Beeinträchtigungen auf diesen Lebensraum bewertet.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der siedlungsnahen Lage und der Lage im Anschluss an überregionalen Verkehrsflächen.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Innerhalb des Plangebietes ist das Vorkommen geschützter Tierarten, hier insbesondere die Avifauna, zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung der Aussagen im Punkt 4.3 des Umweltberichtes besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich abiotischer Sonderfunktionen wird aufgrund der Ausprägung des Vorhabens und des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage von Niendorf. Durch die vorhandenen, teilweise verfallene Bebauung, eine Freileitung und die Nutzungsauffassung der Freiflächen sind Vorbelastungen hinsichtlich des Landschaftsbildes gegeben. Die Planungsabsichten berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten. Mit der geplanten Ferienhausbebauung erfolgt eine dem Landschaftsraum entsprechende Bebauung, die sich positiv in das Ortsbild einfügt. Durch den Erhalt der Grünstrukturen im Westen des Plangebietes bleibt der gewachsene Ortsrand von Niendorf in diesem Bereich erhalten. Weitere grünordnerische Maßnahmen verbessern die Integration des Plangebietes in Bezug zum Landschafts- sowie auch zum Siedlungsraum. Mit der Wiederaufnahme der Nutzung des Gebietes, der Beseitigung der Bauruinen und der Neubebauung wird ein erheblicher städtebaulicher Missstand am Ortseingang von Niendorf beseitigt.

Zusammenfassend wird das Landschaftsbild mit Umsetzung der Planungsziele positiv beeinflusst. Ein gesonderter Kompensationsbedarf besteht nicht.

TABELLE 7- Zusammenstellung Eingriff

Versiegelung	1.466
Biotopverlust	831
Biotopbeeinträchtigung	40
Gesamt	2.337

Der resultierende Gesamteingriffswert beträgt 2.337 m² bzw. 0,23 ha Kompensationsflächenäquivalent.

Geschützte Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V

Mit der Überplanung des Gebietes ergeben sich auch Auswirkungen auf den vorhandenen Baumbestand. Nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baumbestand ist unmittelbar an der Straße Wohlenhagener Weg in Form einer zweistämmigen Hänge-Birke (*Betula pendula*, Stammumfang 100 cm) vorhanden. Dieser Baum wird zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Negative Auswirkungen auf diesen Baum werden nicht erwartet. Im Vergleich zur Bestandssituation wird der versiegelte Anteil des Wurzelraumes reduziert, so dass sich für den Baum eine positivere Situation ergibt.

Geschützte Bäume gemäß örtlicher Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind 3 Hänge-Birken (*Betula pendula*, Stammumfang 63 cm) und eine Walnuss (*Juglans regia*, Stammumfang 63 cm) gemäß örtlicher Baumschutzsatzung geschützt. Von diesen Bäumen ist der Erhalt der Walnuss vorgesehen und wird durch den Bebauungsplan Nr. 20 entsprechend festgesetzt. Mögliche Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches werden durch 1 Ersatzbaumpflanzung kompensiert.

Für die 3 Hänge-Birken wird von einer Rodung ausgegangen. Ein dauerhafter Erhalt der Bäume ist unter Berücksichtigung der geplanten Erschließung und der vorgesehenen Bebauung nicht möglich. Als Ersatz für die Rodungen wird für jeden gerodeten Einzelbaum eine Ersatzpflanzung durchgeführt. Zusammenfassend sind deshalb 3 Einzelbäume als Ersatz für die Rodung gemäß Baumschutzsatzung geschützter Bäume vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Weiterer Baumbestand

Der weitere Baumbestand des Gebietes besteht aus Obstbäumen und Nadelgehölzen oder unterliegt, bedingt durch den geringen Stammumfang, keinem Schutzerfordernis. Für diese Bäume ist eine gesonderte Erhaltungsfestsetzung nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass derartige Gehölze innerhalb der unversiegelten Freiflächen auf Grund der Gestaltung der Flächen regelmäßig angepflanzt werden. Dadurch erfolgt ein gleichwertiger Ausgleich.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Kompensationsmaßnahmen

1. Maßnahme M 1

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden 11 Baumpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen festgesetzt. Von den 11 Baumpflanzungen erfolgen 4 als Ersatzpflanzungen für die Rodung von geschützten Einzelbäumen und 7 als Ausgleich des Eingriffs auf die Blototypen.

Neben einer gestalterischen Aufwertung des Bereiches werden mit den Baumpflanzungen Eingriffe auf den Einzelbaumbestand kompensiert. Für die Maßnahme wird gemäß Anlage 11 Punkt I.4 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und einem Kompensationswert von 2 verwendet.

Anthropogene Beeinträchtigungen werden durch die Lage im Siedlungsbereich erwartet. Aus diesem Grund wird ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

2. Maßnahme M 2

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Gehölzbereich zu entwickeln. Innerhalb der Sondergebietsflächen sind deshalb die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. durch Anpflanzungen zu ergänzen. Auf den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen des Flurstücks 15 ist der Gehölzbereich durch eine sukzessive Entwicklung der Flächen umzusetzen. Unter Beachtung der vorhandenen Überlandleitung ist ein periodischer rückschnitt der Gehölze im Leitungsbereich zulässig.

Für die Maßnahme wird gemäß Anlage 11 Punkt I.4 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und einem Kompensationswert von 1 bewertet. Anthropogene Beeinträchtigungen werden durch die Lage am Rand des Siedlungsraumes erwartet. Aus diesem Grund wird ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet. Für die Berechnung des Kompensationswertes werden nur die derzeit zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich des Sondergebietes verwendet.

3. Externe Maßnahme EM 1

Auf den Flurstücken 110/2 und teilweise auf den Flurstücken 105/2, 106/2 und 107/3 der Flur 1 in der Gemarkung Niendorf wird auf 890 m² eine dreireihige Heckenanpflanzung mit beidseitigen Saumbereichen hergestellt. Für die Heckenanpflanzung sind ausschließliche heimische und standortgerechte Gehölze in den Qualitäten Heister mit einer Höhe von 175 bis 200 cm oder Sträucher mit einer Höhe von 125 bis 150 cm zu verwenden. Die Gehölze sind in Reihenabständen von 1,5 m und Pflanzabständen von 1,0 anzupflanzen.

Diese Kompensationsmaßnahme wird gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung, in Anlehnung an Anlage 11 Punkt IV bewertet. Mit den Maßnahmen sollen die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt werden. Es erfolgt weiterhin eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Lage am Siedlungsrand wird für die Maßnahme eine Wertstufe von 2 und eine Kompensationswert von 2 zum Ansatz gebracht. Auf 100 m² erfolgt zusätzlich eine Entsiegelung. Für diese Fläche wird der Kompensationswert um 0,5 erhöht. Durch die Lage der Maßnahme sind anthropogene Beeinträchtigungen zu erwarten und werden mit einem Leistungsfaktor von 0,7 berücksichtigt.

4. Externe Maßnahme EM 2

Auf den Flurstücken 1 und 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Niendorf sind eine 400 m² große mehrreihige Heckenpflanzung und eine Baumreihe aus 10 Bäumen herzustellen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Für die Herstellung der Baumreihe ist auch die Verwendung von mittelkronigen Sorten einheimischer Laubbäume zulässig.

Diese Kompensationsmaßnahmen werden gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung, in Anlehnung an Anlage 11 Punkt IV und V bewertet. Mit den

Maßnahmen sollen die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt werden. Es erfolgt weiterhin eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Grundflächen werden im Bestand als Zierrasen gepflegt. Für die Heckenanpflanzung wird deshalb eine Wertstufe von 1 und eine Kompensationswert von 1 zum Ansatz gebracht. Für die Anpflanzung der Bäume wird eine Wertstufe von 2 mit einem Kompensationswert von 2 verwendet. Je Baumpflanzung wird ein Flächenäquivalent von 25 m² angenommen. Die Maßnahmen liegen innerhalb des dörflichen Siedlungsbereiches. Aus diesem Grund werden anthropogene Beeinträchtigungen mit einem Leistungsfaktor von 0,8 berücksichtigt.

TABELLE 8- Zusammenstellung Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (A) in ha	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent in ha AxKxL
Maßnahmen M 1					
4 Baumpflanzungen					
7 Baumpflanzungen	0,0175	2	2	0,7	0,0245
Maßnahmen M 2					
Maßnahmenfläche im Bereich Sondergebiet: 160 m ²	0,016	1	1	0,7	0,0112
Externe Maßnahme EM1					
Heckenanpflanzung	0,079	2	2	0,8	0,1106
Hecke mit Entsiegelung	0,010	2	2,5	0,8	0,0175
Externe Maßnahme EM2					
Heckenanpflanzung	0,04	1	1	0,8	0,0320
Baumreihe (10 Stück)	0,025	2	2	0,8	0,0400

Gesamt : 0,2358 ha

Durch die Kompensationsmaßnahmen kann ein Kompensationswert von 0,2358 ha erreicht werden.

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation; - Eingriff auf geschützte Einzelbäume.	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus: - Maßnahmen der Biotopneuschaffung, - Anpflanzung von Einzelbäumen,
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 0,2337 ha + 4 Baumpflanzungen	Flächenäquivalent Planung 0,2358 ha + 4 Baumpflanzungen

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 21 m² größer als die des betroffenen Bestandes. Mit Herstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff vollständig kompensiert. Weitere Entseidelungen erfolgen auf den Flurstücken 105/2, 106/2 und teilweise 107/3 der Flur 1 in der Gemarkung Niendorf, werden an dieser Stelle jedoch nicht angerechnet.

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

Die vorgesehenen Maßnahmen sind Bestandteil des Teil B Text.

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

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Der derzeitige, desolate Zustand der Flächen würde voraussichtlich bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternativen für eine Bebauung würden lediglich außerhalb der bebauten Ortschaft bestehen. Um einer Landschaftszerschneidung entgegenzuwirken und das Ortsbild aufzuwerten weist der Vorhabenstandort gegenüber unbebauten Flächen wesentliche Vorteile auf. Daher wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Städte und 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.

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.

Kann durch entsprechende CEF- Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen) eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten vermieden werden, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

In einem Monitoring ist nachzuweisen, dass die Maßnahmen wirksam sind. Dazu sind drei Jahre lang im Frühjahr, nach Beginn der Brutzeit der Rauchschwalben die Belegung der Nisthilfen und die Annahme der Spaltenquartiere durch Fledermäuse durch einen Fachgutachter zu prüfen. Die Ergebnisse sind dem LUNG mitzuteilen. Werden die Nisthilfen überwiegend angenommen, kann das Monitoring eingestellt werden. Erweisen sich die CEF-Maßnahmen als unwirksam, ist nachträglich ein Ausnahmeantrag zu stellen. Zusätzliche Maßnahmen würden erforderlich werden.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen 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:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und durch Minimierungsmaßnahmen zu mindern. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten zu erwarten.

Die Gebäude des Vorhabenstandortes nehmen eine Bedeutung für Rauchschwalben und eine potentielle Bedeutung für Fledermäuse ein. Um die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes einzuhalten, wird es erforderlich CEF Maßnahmen durchzuführen. Diese sind Bestandteil im Text Teil B:

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Teil 3 Arbeitsvermerke

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.03.2011

Hohenkirchen, den 04.04.2011


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