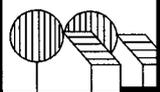
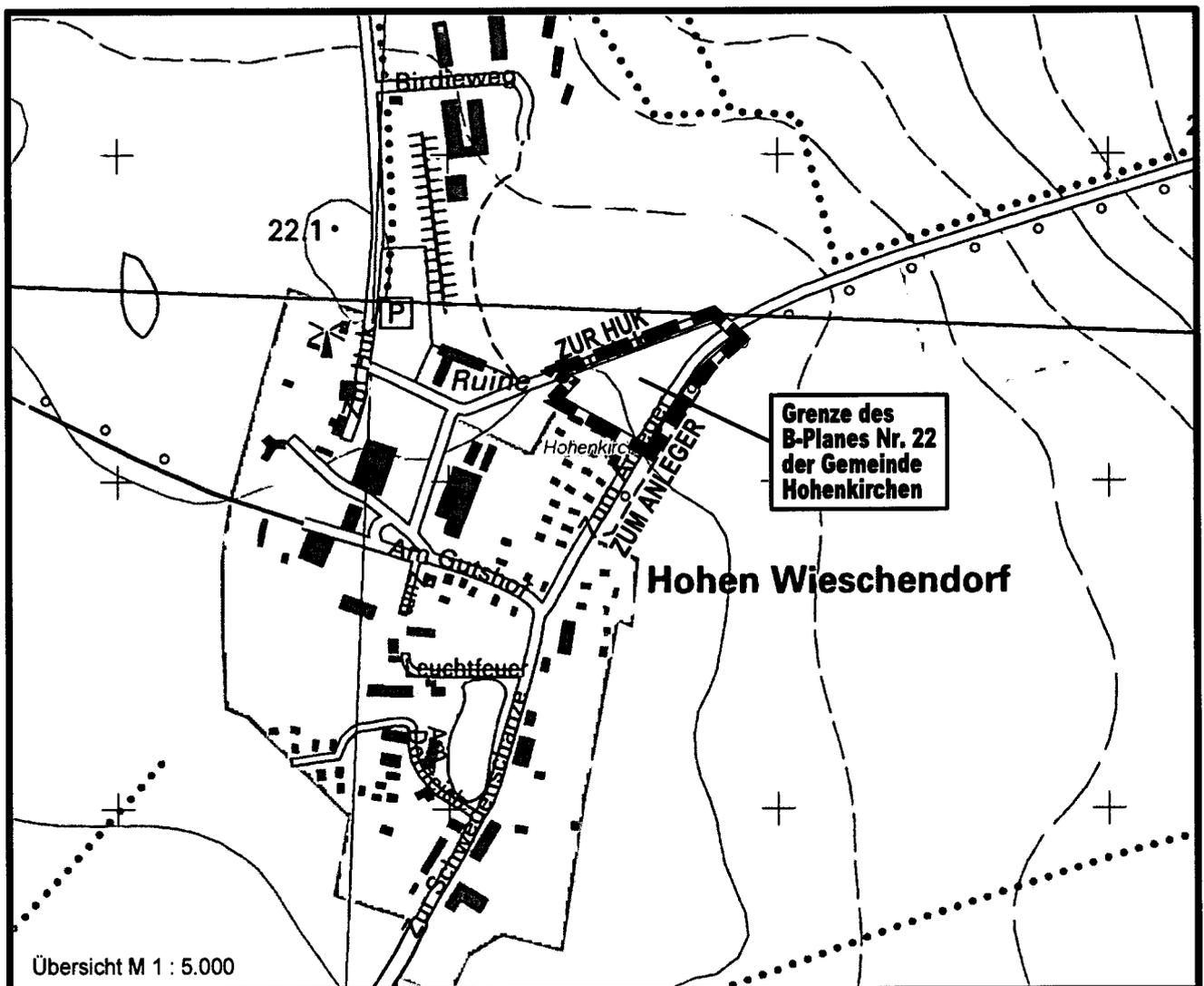


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DEN NORDÖSTLICHEN TEIL DER ORTSLAGE HOHEN WIESCHENDORF

im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 05. März 2014

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	3
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	6
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	9
4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
4.5 Flächennutzungsplan	10
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
5.2 Naturräumlicher Bestand	12
6. Verfahrensdurchführung	13
7. Planungsziele	18
7.1 Planungsziele	18
7.2 Städtebauliches Konzept	19
8. Inhalt des Bebauungsplanes	21
8.1 Art der baulichen Nutzung	21
8.2 Maß der baulichen Nutzung	22
8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	24
8.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
8.6 Verkehrsflächen	24
8.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	24

9.	Flächenbilanz	25
10.	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	25
10.1	Grünflächen	25
10.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
11.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
12.	Verkehrliche Erschließung	26
13.	Immissionsschutz	27
14.	Klimaschutz	29
15.	Ver- und Entsorgung	29
15.1	Wasserversorgung	29
15.2	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	29
15.3	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	29
15.4	Brandschutz/ Löschwasser	30
15.5	Energieversorgung	31
15.6	Telekommunikation	32
15.7	Abfallentsorgung	32
16.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	32
17.	Auswirkungen der Planung	41
18.	Nachrichtliche Übernahmen	42
18.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	42
19.	Hinweise	42
19.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	42
19.2	Munitionsfunde	43
19.3	Bodenschutz	43
19.4	Gewässerschutz	43
19.5	Schifffahrt	44
19.6	Artenschutzrechtliche Belange	44
19.7	Hinweise zu Versorgungsleitungen	44
TEIL 2	Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes	45
TEIL 3	Ausfertigung	48
1.	Beschluss über die Begründung	48
2.	Arbeitsvermerke	48

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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 konnten 1.281 Einwohner (31.12.2012) registriert werden.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ursprünglich eigenständigen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow entstanden. Zur Gemeinde Hohenkirchen gehören die Ortsteile Alt Jassewitz, Beckerwitz, Gramkow, Groß Walmstorf, Hohenkirchen, Hohen Wieschendorf, Manderow, Neu Jassewitz, Niendorf, Wahrstorf und Wohlenhagen.

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. Die Wohnfunktion im Ortsteil Hohen Wieschendorf soll im Rahmen der Eigenentwicklung gestärkt werden.

Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf besteht ebenso ein Teilflächennutzungsplan wie für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf. Der Plangeltungsbereich wurde nach den durchgeführten Beteiligungsverfahren verkleinert und wird nunmehr wie folgt begrenzt:

- nordwestlich: durch die Straße „Zur Huk“,
- südöstlich: durch landwirtschaftliche Nutzflächen an der Straße „Zum Anleger“
- südwestlich: durch die vorhandene Bebauung in der Straße „Zum Anleger“ Nr. 34, Nr. 32, Nr. 30 und Nr. 28,
- westlich: durch die vorhandene Bebauung Nr. 9 in der Straße „Zur Huk“.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen dient die ALK des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg, die vom Amt Klützer Winkel bereitgestellt wurde, sowie eine amtliche Plangrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch das Vermessungsbüro ÖbVI Jörg-M. Dubbert mit Sitz in Gramkow.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung 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.

2.4 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen zugrunde.

- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert mit Art. 1 Bundeswasserstraßengesetz und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I. S. 1986).
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern) zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzgesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 65).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), des zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli
- AbfzustVO MV Verordnung über die Zuständigkeit der Abfallbehörden (Abfallzuständigkeitsverordnung - AbfZustVO MV) vom 15. Juni 2012, GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2129-1-6.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996/ Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 31. August 2011.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, September 2008.
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow.

- Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Erdbeerhofes Glantz in Hohenkirchen OT Hohen Wieschendorf um eine Mehrzweckhalle vom 23.04.2012.
- Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Erdbeerhofes Glantz in Hohenkirchen OT Hohen Wieschendorf um eine Mehrzweckhalle vom 23.07.2012.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Vorbereitung von Vorhaben zur Abrundung des Siedlungsbereiches, die mit der planungsrechtlichen Regelung des Bestandes verbunden sind, auf.

Die Gemeinde nimmt den Antrag eines Bauherrn zum Anlass, ihre städtebaulichen Zielsetzungen umzusetzen. Es liegt hierbei im planerischen Ermessen der Gemeinde, welche städtebaulichen Ziele durch die Gemeinde verfolgt werden. Die Gemeinde hat hierbei die Möglichkeit, ihre eigenen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen umzusetzen. Diese bestehen darin, Flächen für Dauerwohnen im Gemeindegebiet auszuweisen und die vorhandene Wochenendhausnutzung zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen. Vereinzelt sind Ferienhäuser vorhanden. Hierbei wurde zunächst ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Ferienwohnen festgesetzt. Im weiteren Planverfahren wurde von dieser nunmehr auch durch das Bundesverwaltungsgericht BVerwG entschiedenen unzulässigen Festsetzung und unter Beachtung der Auffassung, dass sich die Wochenendhausbebauung auch im Bestand ohne Bebauungsplan entwickeln kann, nur noch die Dauerwohnnutzung planerisch weiter verfolgt. Die Gemeinde möchte sich im Rahmen des Eigenbedarfs des Ortsteils Hohen Wieschendorf weiterentwickeln und den Ortsteil in seiner Wohnfunktion stärken. Dabei ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Durch die Ausnutzung der siedlungsstrukturellen Vorprägung des Plangeltungsbereiches in Arrondierung des Siedlungsbereiches wird der Zersiedlung und Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen entgegengewirkt.

Es ist die Überplanung eines Gebietes im Bereich der vorhandenen Siedlungsstruktur nach § 34 BauGB beabsichtigt sowie eine geringfügige Arrondierung am Siedlungsrand vorgesehen. Der Siedlungsrand ist durch zwei Erschließungsstraßen begrenzt, so dass nur eine untergeordnete Fläche zur Abrundung bzw. zur Ergänzung zur Verfügung steht.

Die Gemeinde hat ihre Planungsziele in Auswertung der vorgetragenen Stellungnahmen überprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bestandssicherung der Wochenendhausnutzung sowie Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandes im Einzelfall auch ohne Bebauungsplan gegeben sind. Bei der Beurteilung ist maßgebend, dass es sich bei der bestehenden Nutzung um ein faktisches Wochenendhausgebiet innerhalb der Ortslage handelt.

Ein Heranrücken schützenswerter/empfindlicher Nutzung an den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb wird durch die Gemeinde Hohenkirchen nicht weiter verfolgt. Das Plangebiet wird auf die Arrondierung der Ortslage im Norden

begrenzt und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Ferienhaus- oder Wochenendhausnutzung im Plangeltungsbereich ist unzulässig.

Die Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes stimmen mit den Zielsetzungen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht überein. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan entwickelt und somit ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet dargestellt.

Die beabsichtigte Entwicklung ist durch die gewachsene Struktur begründet, die im Zuge der städtebaulichen Bestandsaufnahme aufgenommen wurde. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die vorhandene städtebauliche Struktur der Gemeinde aufgegriffen, berücksichtigt und entwickelt werden.

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Die beabsichtigte Entwicklung ist durch die gewachsene Struktur in der Ortslage Hohen Wieschendorf begründet und der Teilflächennutzungsplan soll für den Bereich des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die gewachsene gemeindliche Siedlungsstruktur der Ortslage Hohen Wieschendorf steht den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes entgegen. Die übrigen Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes für die Ortslage Hohen Wieschendorf sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes präzisiert werden. Die Gemeinde arbeitet derzeit an der Zusammenführung der im Gemeindegebiet bestehenden Flächennutzungspläne.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

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

- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- südliche Flächen im Gemeindegebiet (Ortslagen Wahrstorf, Hohenkirchen und Gramkow) liegen im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser,
- die Wohlenberger Wiek ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie als FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet klassifiziert.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Hohenkirchen werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Westmecklenburg“ (RREP WM) vom 30. August 2011 beurteilt:

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Tourismusschwerpunktraum. Die Gemeinde Hohenkirchen hat keine zentralörtliche Bedeutung und liegt im Mittelbereich Wismar zwischen den Mittelzentren Wismar und Grevesmühlen.

- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.
- Das regionale Straßennetz mit der Landesstraße 1 und die bedeutsame flächenerschließende Landesstraße 2 erschließen die Gemeinde Hohenkirchen.
- Das Gemeindegebiet befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes „Westmecklenburgische Ostseeküste“. In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen abgestimmt auf die touristische Infrastruktur gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden.
- Gemäß Auszug aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) zählt die Ostseeküste mit Dassower See, Lübecker Bucht, Wohlenberger Wiek, Wismarbucht zu den besonders attraktiven Landschaftsräumen, die eine „herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ besitzen.
- Die Gemeinde Hohenkirchen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Nach dem RREP WM sollen Landwirtschaft und Ernährungsgewerbe als regionstypische, wettbewerbsfähige und vielseitig strukturierte Wirtschaftszweige, unter Beachtung des Verbraucher-, Umwelt und Tierschutzes, gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen. Hier soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Entsprechend der raumordnerischen Bewertung vom 16.04.2013 stehen den Planungszielen keine raumordnerischen Belange entgegen. Die Planung ist gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 02.12.2013 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Mit der Planung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die im Teilflächennutzungsplan bereits als Siedlungsfläche dargestellt ist.

4.3 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden u.a. folgende Aussagen für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen getroffen:

Naturschutz

- Das Gemeindegebiet grenzt an das europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und an das FFH-Gebiet „Wismarbucht“.
- Ein großer Teil der Gemeinde ist für die Sicherung der Rastplatzfunktion für ausgewählte Vogelarten vorgesehen.
- Ein umfangreiches Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen entlang der Küste, ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen.

Landschaft

- Als landschaftlicher Freiraum wird dem Gemeindegebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit beigemessen.
- Das Landschaftsbild wird an der Küste der Wohlenberger Wiek mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet.
- Der Küstenbereich der Wohlenberger Wiek ist von herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Die restlichen Gemeindeteile sind von hoher Bedeutung.
- Die Gemeinde Hohenkirchen weist einen durchschnittlichen Wert an Landschaftselemente im Sinne von § 5 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz auf.

Wasser

- Für den Küstenwasserkörper der Ostsee gilt, dass nach EU-Wasserrahmenrichtlinie bis 2015 wahrscheinlich kein guter ökologischer Zustand erreicht wird.
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird entlang der Wohlenberger Wiek im Norden und bis Hohenkirchen im Süden als hoch bis sehr hoch eingeschätzt. Der südliche Gemeindeteil weist eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf.
- Für den überwiegenden Teil der Gemeinde wird die potentielle Wassererosionsgefährdung im Offenland als gering bewertet. Im Bereich des Großen Quellbruchs westlich von Gramkow wird sie als hoch bis sehr hoch eingestuft.

Boden

- Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird in der Gemeinde Hohenkirchen als mittel bis hoch eingestuft.

4.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Küste und teilweise auch die Landflächen gehören zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und zum EU-Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Die Europäischen Schutzgebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 500 m zum Plangebiet.



Abb. 1: FFH- Gebiet Wismarbucht

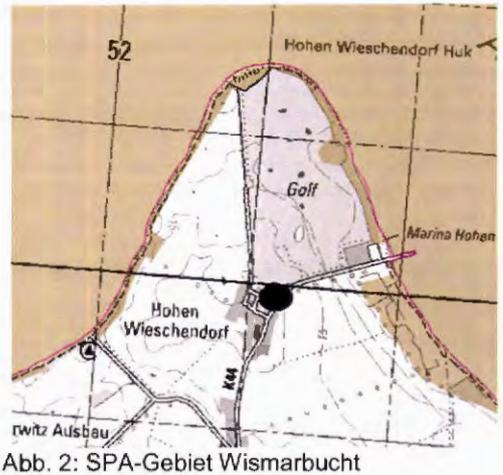


Abb. 2: SPA-Gebiet Wismarbucht

4.5 Flächennutzungsplan

Für die Flächen der ehemaligen Gemeinde Gramkow, die gemeinsam mit der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf 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 Gramkow als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow fortgeführt.

Für den Bereich des Plangebietes sind im wirksamen Teilflächennutzungsplan Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Die Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes stimmen mit den Zielen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht überein. Der wirksame Teilflächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Rahmen der Berichtigung erfolgt eine Ausweisung als Wohnbaufläche und als Grünfläche.



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes wird parallel zum Verfahrensabschluss durchgeführt.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Ortslage Hohen Wieschendorf ist geprägt durch Ferien- und Wochenendhäuser und darin eingebettet Cluster von Wohnbebauung, die sich über die gesamte Ortslage verteilen. Im Nordwesten der Ortslage ist der Landwirtschaftsbetrieb „Erdbeerhof Glantz“ ansässig.

Der Landwirtschaftsbetrieb „Erdbeerhof Glantz“ nimmt am Bauungszusammenhang der Ortslage Hohen Wieschendorf teil und grenzt im Bestand an schützenswerte Nutzungen.

Innerhalb der bestehenden Ortslage sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

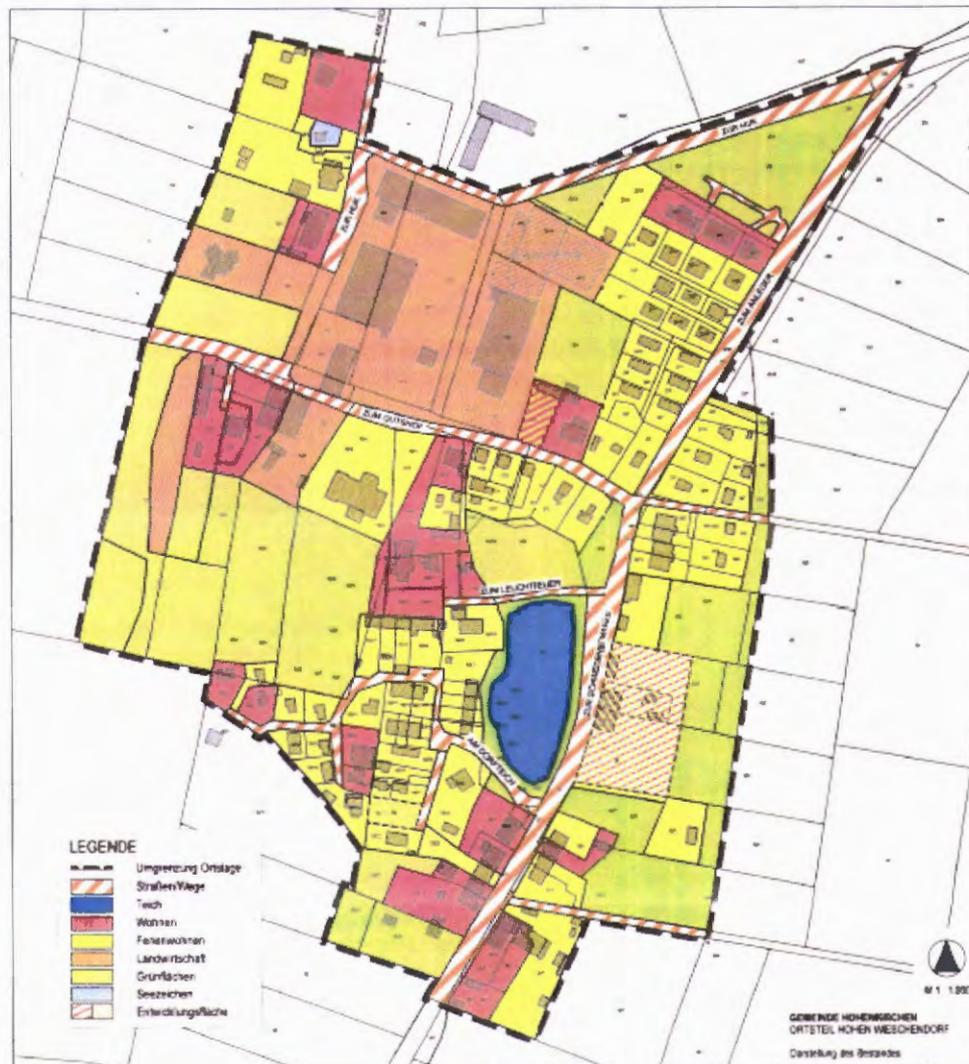


Abb. 4: Darstellung des vorhandenen Bestandes in der Ortslage Hohen Wieschendorf

Nördlich der Ortslage in Angrenzung an die Straße „Zur Huk“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der städtebaulichen Zielsetzung Sondergebiet für Erholung – Ferienhausgebiet. Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde bisher nicht realisiert. Der Golfplatz und die dazu gehörigen baulichen Anlagen (Golfhotel, Ferienhäuser, Wohnhäuser) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 6. An den Bebauungsplan Nr. 6 südlich der Straße „Zur Huk“ grenzen das Plangebiet und die bestehende Ortslage von Hohen Wieschendorf an.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Ortsteils Hohen Wieschendorf zwischen der Straße „Zum Anleger“ und der Straße „Zur Huk“. Der Plangeltungsbereich beträgt ca. 0,7 ha. Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für diese Fläche.

Im nunmehr reduzierten Plangeltungsbereich befinden sich Gebäude, die zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Die vorhandene Wohnbebauung ist eingeschossig und hat flachgeneigte Satteldächer. Die Wohnaußenbereiche werden teilweise gärtnerisch genutzt. Auf den Wohngrundstücken sind die dazugehörigen Carports und Stellplätze untergebracht.

Die an die bestehende Wohnnutzung südlich angrenzenden Flächen stellen sich als Wochenendhausgebiet dar. Vereinzelt sind Ferienhäuser in diesem Bereich vorhanden. Nach der Art der baulichen Nutzung handelt es sich nach Einschätzung der Gemeinde nicht um ein Ferienhausgebiet. Ein Ferienhausgebiet ist geprägt durch Ferienhäuser, die auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Dieses Gebiet jedoch ist geprägt durch die Nutzung für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt insbesondere am Wochenende und in den Ferien/ im Urlaub oder in sonstiger Freizeit und somit ist hier von einem Wochenendhausgebiet gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO auszugehen.

Das Plangebiet ist über die bestehende Straße „Zum Anleger“ gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus bestehen Wegeverbindungen zur Küste der Hohen Wieschendorfer Huk. Die Wohngebäude werden innerhalb des Gebietes über private Zufahrten/ Wege erschlossen.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Hohen Wieschendorf zwischen den Straßen „Zum Anleger“ und „Zur Huk“. Das Plangebiet ist durch diese Erschließungsstraßen stark eingegrenzt.

Innerhalb des Plangebietes ist im südlichen Bereich Wohnbebauung vorhanden. Angrenzend bestimmen intensiv genutzten Wochenendhäuser und der ansässige Landwirtschaftsbetrieb die Siedlungsstruktur. Im nördlichen Bereich grenzt an die vorhandene Bebauung eine zum Wohngrundstück gehörende Wiesenfläche an. Zwischen der Wohnbebauung und der Wiesenflächen sind teilweise Gehölzstrukturen vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gemäß der §§ 18, 19 und 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölze und Biotope vorhanden.

6. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Hohenkirchen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Um das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchführen zu können, muss es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handeln. Hierbei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen 3 Möglichkeiten - die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung von Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Gemeinde sieht hier den Fall einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung als gegeben an. Andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind alle die Maßnahmen der Innenentwicklung, die nicht der Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung zuzuordnen sind. Das ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Das Planungsziel der Gemeinde ist es, die allgemeine Wohnfunktion im Ortsteil Hohen Wieschendorf zu stärken und die Ortslage mit ihren städtebaulichen Funktionen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Mit dem Bebauungsplan wird am Rand der bestehenden Ortslage ein Bebauungsplan aufgestellt, der sich auf den Siedlungsbereich bezieht und eine einzelne Außenbereichsfläche, die im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich steht - der Siedlungsbereich wird durch die innerörtliche Erschließungsstraßen „Zur Huk“ und „Zum Anleger“ eindeutig begrenzt - mit in den Geltungsbereich einbezieht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den Siedlungsbereich und bezieht Außenbereichsflächen zur Abrundung des Plangebietes mit ein. Diese Flächen befinden sich im städtebaulichen Zusammenhang mit dem innerörtlichen Siedlungsbereich, der durch die Erschließungsstraßen „Zum Anleger“ und „Zur Huk“ eindeutig abgegrenzt wird.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur der Ortslage Hohen Wieschendorf schätzt die Gemeinde die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig ein.

Bei der hier vorliegenden Planung handelt es sich aus Sicht der Gemeinde um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung für eine Fläche von geringer Größe am Siedlungsrand, die durch Zusammentreffen der öffentlichen Straßen „Zum Anleger“ und „Zur Huk“ begrenzt wird. Die Eingrenzung der Fläche durch die beiden Erschließungsstraßen nimmt die Gemeinde zum Anlass, diese Fläche als andere Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten. Jegliches Ausufern der vorhandenen Siedlungsstruktur über die begrenzenden Straßen in den Außenbereich hinein ist damit nicht mehr gegeben. Die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten setzen hierfür den Rahmen. Die vorhandene Wochenendhausbebauung befindet sich planungsrechtlich nicht im Außenbereich, sondern nimmt wie der Erdbeerhof Glantz am Bauungszusammenhang innerhalb der Siedlungsstrukturen des Ortsteils Hohen Wieschendorf teil. Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine Abrundungsfläche bis zu den begrenzenden Erschließungsstraßen unter Einbeziehung der vorhandenen Siedlungsrandbebauung. Die Gemeinde hält an einem Planverfahren nach § 13a BauGB fest, auch unter dem Gesichtspunkt, dass eine planungsrechtliche Regelung der Erschließungsfläche - verbesserte Linienführung durch Ausrunden der Verkehrsfläche an der direkten Spitze - mit dieser Planung erfolgt.

Durch die Ausnutzung der siedlungsstrukturellen Vorprägung des Plangeltungsbereiches in Arrondierung der Ortslage, wirkt die Gemeinde einer Zersiedlung durch Inanspruchnahme neuer landwirtschaftlich genutzter Außenbereichsflächen entgegen. Die Gemeinde grenzt den Plangeltungsbereich nicht auf eine Außenbereichsfläche ein, sondern bezieht sowohl bereits bebaute Bereiche als auch Flächen, die aufgrund ihrer siedlungsstrukturellen Gegebenheiten dem Siedlungsbereich zugehören mit in den Plangeltungsbereich ein.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung im Verfahren der Planaufstellung hingewiesen.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der Aufstellung des Planes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Die Bebauung wird in nördliche Richtung ergänzt. Es handelt sich um Flächen, die vordergründig bereits intensiv genutzt werden.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,7 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- In ca. 500 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich die Natura-2000-Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Die Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind voraussichtlich nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu bewirken. Es erfolgt die planungsrechtlichen Regelungen zur Nutzung als Allgemeines Wohngebiet. Eine touristische Nutzung im Plangeltungsbereich ist somit nicht mehr Planungsziel der Gemeinde, so dass keine kumulierenden touristischen Nutzungen zu betrachten sind.
Die Gemeinde geht davon aus, dass durch eine allgemeine Wohnnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des

FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ und des EU-Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) erfolgen werden. Die geplante Dauerwohnnutzung hat auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes unerhebliche bis keine Auswirkungen, da es sich um keine touristische und Feriennutzung handelt, sondern um eine Dauerwohnnutzung zur Stabilisierung und Entwicklung des Ortsteils Hohen Wieschendorf. Es ist davon auszugehen, dass bei einer allgemeinen Wohnnutzung der Benutzung des Strandes nur geringe Bedeutung zukommt und nicht in dem Maße, wie es bei einer touristischen und Feriennutzung der Fall ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine Verträglichkeit des Planvorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ des EU-Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) gegeben ist. Dies wird mit der geplanten Dauerwohnnutzung begründet. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der daraus abgeleiteten geringen Bedeutung/Auswirkungen auf die Strandnutzung wird auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung verzichtet. Darüber hinaus ist eine Summationsprüfung entbehrlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 „Anleger Hohen Wieschendorf“ wurde 2006 rechtswirksam und im dazugehörigen Grünordnungsplan wurde die Auswirkungen auf die Natura-2000- Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) dargelegt. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 im Rahmen des Planverfahrens die Auswirkungen geprüft wurden. Mit Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 sind die dort festgesetzten Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung umzusetzen. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

- Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Im Ergebnis kann eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet. Des Weiteren darf bei einem ggf. geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG eingehalten werden. Sollten betroffenen Tiere festgestellt werden, kann es ggf. zur Festlegung von Abriss- bzw. Umbauzeiten kommen und/ oder Schaffung von Ersatzquartieren.
- Gemäß §§18, 19, und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor

Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- In Auswertung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler „zur Erweiterung des Erdbeerhofes Glantz in Hohenkirchen, OT Hohen Wieschendorf um eine Mehrzweckhalle“ vom 23.04.2012, Ergänzung vom 23.07.2012 können die Anforderungen an die Sicherung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse eingehalten werden. Die Festlegungen zum Immissionsschutz sind Bestandteil der Baugenehmigung zur Erweiterung der Mehrzweckhalle vom 17.09.2012.
- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind unerheblich. Es werden Flächen in Anspruch genommen, welche sich in Siedlungsrandlage, innerhalb eines stark durch Straßen zerschnittenen Bereiches befinden. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich durch die Planaufstellung nur unwesentlich. Der Verlust von Siedlungsgehölzen wird durch Pflanzgebote am Rand des Plangebietes kompensiert. Auf den nicht überbaubaren Flächen werden Biotopstrukturen entstehen, die u.a. für heimische Brutvogelarten geeignet sind. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Plangeltungsbereich derzeit nicht bekannt.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist gesichert.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zusammenfassung

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen, als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB. Der Anglerverband gibt im Stellungnahmeverfahren die Nichtbetroffenheit der Schutzgüter aus seiner Sicht bekannt. Da es sich im Wesentlichen um eine integrierte Fläche des Innenbereichs handelt, wird der Anregung des Kreisjagdverbandes, eine Feldhecke zu pflanzen, durch die Gemeinde Hohenkirchen nicht gefolgt; das Plangebiet wird von öffentlichen Straßen oder Bebauung umsäumt und verfügt nicht über einen unmittelbaren Anschluß/Übergang an die Feldflur.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist. Es wird der Gemeinde durch die Behörde Landkreis Nordwestmecklenburg durch Stellungnahme bestätigt, dass sie sich mit den Tatbestandsvoraussetzungen insbesondere für den reduzierten Plangeltungsbereich zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB ausführlich und nachvollziehbar auseinandergesetzt hat.

Neben der Verfahrenswahl hat die Gemeinde in der Begründung ausführlich dargelegt, warum auf eine Umweltprüfung verzichtet wird und dass durch die Planung keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit von der Prüfung der Umweltbelange in einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Hohenkirchen hat am 04.07.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 22 gefasst, mit dem Ziel, die Bestandssituation zu sichern und Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen.

Die Gemeinde führte am 15.09.2012 eine Erörterungsveranstaltung durch die dazu diente, die Planungsabsichten der Gemeinde mit den betroffenen Bürgern frühzeitig zu erörtern und den Bürgern frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung zu geben. Das Planungsziel bestand zum damaligen Zeitpunkt in der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Dauerwohnen und Ferienwohnen“.

Die Gemeinde hat das Planverfahren nach der Erörterungsveranstaltung am 15.09.2012 weitergeführt. Am 19.12.2012 hat die Gemeinde beschlossen, das Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 05.03.2013 bis zum 19.03.2013 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu dieser Planung zu äußern. In diesem Verfahrensschritt wurden keine Belange von der Öffentlichkeit vorgetragen.

Die Planunterlagen lagen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats (vom 21.03.2013 bis zum 25.04.2013) öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Planungsziel bestand weiterhin in der Ausweisung eines Sondergebietes Dauerwohnen/Ferienwohnen. Das Dauerwohnen im Plangebiet war beabsichtigtes Ziel der Gemeinde war.

Im Beteiligungsverfahren ergaben sich Anregungen und Stellungnahmen, die im Planverfahren beachtlich sind und zu einer Änderung des Planentwurfes führten. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen berührt und es erfolgt eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §

4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der erneuten Abwägung zu ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziele

Das Planungsziel der Gemeinde Hohenkirchen bestand in der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen und jahrzehntelang gewachsenen Nutzungsstruktur aus überwiegend Wochenendhäusern und vereinzelt Ferienhäusern sowie dem Dauerwohnen. Die Gemeinde hat ihre Planungsziele präzisiert und die zum Entwurf vorgetragenen Belange der Behörde beachtet. Die Planungsziele bestehen nunmehr in der Arrondierung der Ortslage mit Wohnbebauung zur Eigenentwicklung der Gemeinde.

Die Gemeinde hat sich mit der Überplanung unter Beachtung des Bestandsschutzes beschäftigt und kommt unter Berücksichtigung der vorgetragenen Belange im Planverfahren zu dem Ergebnis, dass eine Bestandssicherung der Wochenendhausnutzung sowie Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandes im Einzelfall auch ohne Bebauungsplan gegeben sind. Der Plangeltungsbereich wird verkleinert und Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebietes sind im Einzelfall im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Durch die Verringerung des Plangeltungsbereiches verbleibt die bestehende Bebauung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die in südlicher Angrenzung des Plangebietes vorhandenen Wochenendhäuser innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils stellen sich als faktisches Wochenendhausgebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB dar.

Die Gemeinde hat sich mit dem Heranrücken von schützenswerter Bebauung an den Landwirtschaftsbetrieb beschäftigt. Das Heranrücken der schützenswerten Nutzung über den bisherigen Bestand hinaus, wird die Gemeinde nicht weiter verfolgen; ebenso wird die Sicherung der Wochenendhausnutzung über einen Bebauungsplan nicht weiter verfolgt. Die vorhandene Bebauung nimmt bereits am Bebauungszusammenhang der Ortslage Hohen Wieschendorf teil. Die Ortslage ist geprägt von einer Nutzungsmischung aus Landwirtschaftsbetrieb, Wohngebäuden sowie Ferien- und Wochenendhäusern. Es sind keine von der Ortslage separierten im Außenbereich gelegenen und bestehenden Ferien- und Wochenendhausgebiete vorhanden.

Der Landwirtschaftsbetrieb „Erdbeerhof Glantz“ besitzt ebenso Bestandsschutz wie die in der Ortslage vorhandenen Wohn-, Ferien- und Wochenendhäuser. Die Entwicklungsmöglichkeit des Landwirtschaftsbetriebes wird somit nicht durch die Planung eingeschränkt. Das Rücksichtnahmegebot besteht bereits zwischen den vorhandenen Nutzungen untereinander im unbeplanten Bestand (Innenbereich). Die Gemeinde folgt den vorgetragenen Belangen, so dass ein Heranrücken der schützenswerten Nutzung über den Bestand hinaus nicht

erfolgen wird. Ein Heranrücken wäre im Einzelfall im Rahmen eines bauaufsichtlichen Verfahrens gemäß § 34 BauGB zu prüfen; ebenso mögliche Verdichtungen im Bestand. Eine explizite Bestandssicherung wird nicht mehr als erforderlich angesehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass die vorhandene Bebauung der Wochenendhäuser nicht einer Außenbereichslage entspricht, sondern am Bebauungszusammenhang der Ortslage teilnimmt.

Der Entwicklung des Dauerwohnens an dem Standort stehen aus Sicht der Gemeinde keine Belange entgegen. Die Gemeinde entwickelt sich im Rahmen des Eigenbedarfs des Ortsteils Hohen Wieschendorf weiter und stärkt den Ortsteil Hohen Wieschendorf in seiner Wohnfunktion. Hierbei nimmt die Gemeinde Flächen in Anspruch, die bereits bebaut sind und Flächen, die durch die Begrenzung durch zwei Erschließungsstraßen der Innenentwicklung der Gemeinde dienen. Die Gemeinde sieht es als erforderlich an, die allgemeine Wohnfunktion des Ortsteils Hohen Wieschendorf zu stärken. Es gilt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu stärken und die Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen zu gewährleisten. Dazu gehören neben der Ausweisung von Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung auch die allgemeine Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Planung dient der Bereitstellung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde und der Sicherung der Dauerwohnnutzung im Ortsteil Hohen Wieschendorf.

Mit der Planung wird zusätzlich die Verkehrsanbindung von der Straße "Zum Anleger" an die Straße „Zur Huk“ langfristig verbessert und Flächen für einen möglichen Ausbau vorgehalten. Die Planung ist erforderlich, um die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu sichern. Die Planungsgrundsätze wurden beachtet.

Die Ortslage soll in ihrer städtebaulichen Funktion erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Die Begrenzung des Siedlungsraumes erfolgt durch die Straßen „Zum Anleger“ und „Zur Huk“. Die Planung eröffnet der Gemeinde hierbei noch Regelungsmöglichkeiten die Zufahrt/ Anbindung zum Golfhotel städtebaulich neu zu ordnen. Eine Vorbehaltsfläche hierfür wurde in der Planung berücksichtigt.

Die beabsichtigte Planung ist mit einer bestandsorientierten geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die bauliche Verdichtung erfolgt in der vorhandenen Ortslage in ihrer Ausdehnung bis zum Siedlungsrand. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen über den vorhandenen Siedlungsrand hinaus, der durch die Straßen „Zum Anleger“ und „Zur Huk“ begrenzt wird, wird nicht vorgenommen.

7.2 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, um eine Abstimmung von unterschiedlichen Interessenlagen herbeizuführen. Im Rahmen von Vorgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Sicherung des Bestandes und zeigt mögliche Erweiterungen und Verdichtungsmöglichkeiten auf.



Abb. 5: Plangeltungsbereich Entwurf

Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend den Ergebnissen aus dem Beteiligungsverfahren geändert und den Erfordernissen angepasst. Das städtebauliche Konzept stellt nunmehr explizit auf die Bereitstellung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde und der Sicherung der Dauerwohnnutzung im Ortsteil Hohen Wieschendorf ab. Ein Heranrücken der schützenswerten Nutzung an den Landwirtschaftsbetrieb über den vorhandenen Bestand hinaus wird nicht weiter verfolgt.



Abb. 6: Plangeltungsbereich Erneuter Entwurf

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 **Art der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Gemeinde trifft somit folgende textliche Festsetzung:

„In dem festgesetzten WA-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungswesens,

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und

Nr. 5 – Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.“

Die Gemeinde beabsichtigt insbesondere Flächen für die Bereitstellung von Bauplätzen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde und der Sicherung der Dauerwohnnutzung im Ortsteil Hohen Wieschendorf vorzuhalten.

Der Ausschluss der Nutzung – Betriebe des Beherbergungswesens – sichert, dass durch die Planung keine kumulierenden touristischen Nutzungen in Bezug auf eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck des EU-Vogelschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar-Bucht“ (DE 1934-401) herbeigeführt werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch eine allgemeine Wohnnutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ erfolgen werden. In der Ortslage Hohen Wieschendorf bestehen anderweitig genügend Möglichkeiten Betriebe des Beherbergungswesens anzusiedeln.

Bei den Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen handelt es sich um Nutzungen, die aufgrund ihres regelmäßig erhöhtem Verkehrsaufkommens und ihres Flächenbedarfs aus städtebaulicher Sicht Konflikte hervorrufen würden und somit sollen sie ausgeschlossen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximalen Firsthöhe (FH_{max}),
- die Zahl der Vollgeschoss,

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in der Nutzungsschablone enthalten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf wenige, zur Umsetzung des Baukonzeptes erforderliche Aussagen beschränkt.

Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO)

Die Festlegung der Grundflächenzahl berücksichtigt die bestehenden Grundstücksausnutzungen im Plangebiet als auch die Zulässigkeit von Erweiterungen der baulichen Anlagen.

Städtebauliches Ziel ist es, eine Bebauung mit Hausgärten und privaten Grünflächen zu erhalten und auch im Plangebiet weiter fortzusetzen. Eine verdichtete Bebauung ist hier nicht städtebauliches Ziel.

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt bestimmt. Die Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des Gebäudes. Maßgeblich ist das gedeckte Dach.

Der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt von 20,0m ü. HN auf dem bereits vorhandenen privaten Weg/ Zufahrt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe bestimmt. Die gewählten Maße nehmen Bezug auf die vorhandenen Gebäude innerhalb des Plangebietes. Die maximal zulässige Firsthöhe wurde gekoppelt an eine maximal zulässige Dachneigung, mit dem Ziel einer Überhöhung der baulichen Anlagen aus städtebaulichen Gründen entgegenzuwirken eine Integration des neuen Baufeldes in die Ortslage zu erreichen. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und gleichfalls unter Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen werden im Plangebiet flach geneigte Dächer festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur und gewährleistet gesunde Wohn- und Lebensbedingungen.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den vorzufindenden baulichen Bestand und soll gleichzeitig sicherstellen, dass die zusätzlich eröffneten Bebauungsmöglichkeiten sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise. Die Errichtung von Hauptgebäuden im Plangeltungsbereich hat innerhalb der Baugrenzen und in der festgesetzten offenen Bauweise zu erfolgen. Mit den soweit getroffenen Festsetzungen wird die Einhaltung der Abstände der Hauptgebäude zur Grundstücksgrenze von mindestens 3,00 m sichergestellt. Diese Festsetzungen treffen auch für die bestehenden Gebäude zu. Darüber hinaus gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 LBauO M-V.

Hinsichtlich der Bauweise wird weiterhin festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt in Anlehnung an den vorzufindenden baulichen Bestand und soll gleichzeitig sicherstellen, dass die zusätzlich eröffneten Bebauungsmöglichkeiten sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich maßgeblich an dem vorgefundenen Bestand. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten wurden eröffnet.

Stellung der baulichen Anlagen

Für den Erweiterungsbereich wurde aus städtebaulichen Gründen die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Durch die Stellung der baulichen Anlage soll gewährleistet werden, dass die Gebäude mit ihrer Dachlandschaft in die Umgebung eingebettet werden.

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

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen, da die festgesetzten Baugrenzen um den Gebäudebestand herum teilweise nur begrenzte Möglichkeiten für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eröffnen.

8.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet ist mit maximal 1 Wohnung je Einzelhaus festgesetzt.

Die Festsetzung wurde getroffen, um der vorhandenen Siedlungsstruktur gerecht zu werden und für die neuen Bebauungsmöglichkeiten das vorhandene Maß der baulichen Nutzung zu sichern.

8.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes für die geplanten baulichen Ergänzungen ist über das vorhandene Straßennetz gewährleistet. Die im Plangebiet vorhandene Erschließungsstraße bleibt unverändert und wird als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

8.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zugunsten der Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche ist durch Baulasteintragung dinglich zu sichern. Durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 hat eine Größe von ca. 0,7 ha.

Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m ²]	
▪ Allgemeines Wohngebiet Baufläche innerhalb überbaubarer Flächen GFL-Rechte auf Baufläche	1.452,00 m ² 240,00 m ²	3.815,00 m²
▪ Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	1.729,00 m ²	1.729,00 m²
▪ Grünflächen Private Grünfläche (Zweckbestimmung Obstwiese)	1.073,00 m ²	1.073,00 m²
Gesamtfläche des Plangebietes		6.617,00 m²

10. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

10.1 **Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nordwestlichen Plangebiet ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt. Diese ist als extensive Wiese zu entwickeln. Es sind einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten gemäß Pflanzliste II 2.1 zu pflanzen.

Zur schadlosen Ableitung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers ist eine Fläche für Rigolenversickerung auf der privaten Grünfläche zulässig.

Der teilweise Erhalt der Wiesenfläche und das Anlegen einer Obstwiese entsprechen dem Charakter des Ortsbildes. Es wird empfohlen, je 125,00 m² Grünfläche einen Obstbaum zu pflanzen. Die Rigolenversickerung ist erforderlich, um das unbelastete Niederschlagswasser schadlos versickern zu können. Die Rigole wird mit Oberboden überdeckt, so dass auf der Fläche die extensive Wiese entwickelt werden kann.

10.2 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist als Siedlungshecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze der in II.2.1 genannten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Die vorhandenen Heckenstrukturen sind zu erhalten. Für die Herstellung von erforderlichen Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 4,00 m dürfen die Heckenanpflanzungen unterbrochen werden.

Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Abgrenzung des Siedlungskörpers zu den angrenzenden bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen zu erreichen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch eine Heckenstruktur aufgewertet. Für die Herstellung der erforderlichen Zufahrten, insbesondere für die Feuerwehrezufahrt dürfen die Heckenstrukturen unterbrochen werden.

**11. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**

Dächer

Für Hauptgebäude sind nur flachgeneigte Dächer als Satteldach oder Walmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von maximal 30° und nur mit ziegelroter Harteindeckung zulässig.

Die Festsetzungen für Dächer entsprechen den Anforderungen, die sich aus der Umgebung ergeben. Es sind ausschließlich flachgeneigte Dächer zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird auf eine harmonische Dachlandschaft der vorhandenen Siedlungsstruktur Einfluss genommen und einer Überformung der Baukörper entgegengewirkt.

Mit dieser Festsetzung wird ebenso gewährleistet, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse Rechnung getragen wird. Dies ist in den Ausführungen zum Immissionsschutz dargestellt.

In der brandschutztechnischen Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg wird explizit Harddacheindeckung gefordert. Dies ist bereits Gegenstand der Festsetzung. Eine Ausnahme oder Befreiung von der Festsetzung der Harddacheindeckung ist unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen Anforderungen des Objektschutzes nicht zulässig.

Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften III.1 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann. Diese Festsetzungen werden getroffen, um Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können.

12. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandenen Straßen. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Privatweg. Eine Fachgenehmigung gemäß § 10 StrWG-MV ist für diesen Privatweg und dessen Ausbau nicht erforderlich. Ein Aus- bzw. Neubau von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Verkehrsanlagen ist nicht vorgesehen.

13. Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Nutzungskonflikte im Bestand darstellt und Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung aufzeigt. Bei objektiver Beurteilung des Ist-Zustandes hat der vorhandene Landwirtschaftsbetrieb insbesondere im Beurteilungszeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr überhaupt keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Im Ist-Zustand werden bereits die zulässigen Beurteilungspegel für Gemengelagen in bestimmten Bereichen deutlich überschritten. Die nunmehr errichtete Mehrzweckhalle trägt zur Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation für die angrenzende schützenswerte Nutzung bei. Die bereits bestehenden Konflikte zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb und der vorhandenen angrenzenden schützenswerten Nutzung wurden durch die erteilte Baugenehmigung verbessert. Dies wurde gutachterlich nachgewiesen. Die Mehrzweckhalle wurde bereits errichtet. Die Planungsabsicht der Gemeinde wurde durch die im Gutachten festgelegten Immissionspunkte bereits mit betrachtet.

Mit der Realisierung der Mehrzweckhalle geht die Gemeinde zunächst davon aus, dass die immissionsschutzrechtlichen Auflagen aus der Baugenehmigung eingehalten werden und erforderlichenfalls die Einhaltung der Auflagen durch die zuständige Behörde geprüft und durchgesetzt wird. Die Auflagen aus der Baugenehmigung beinhalten eine Verbesserung der Immissionsbelastung für die bestehende schützenswerte Nutzung. Im Bestand war lediglich die Einhaltung der Beurteilungspegel am Tag für Ferienhausgebiete/allgemeine Wohngebiete gegeben. Nachts wurden die Beurteilungspegel für Ferienhausgebiete/allgemeine Wohngebiete und auch für Gemengelagen erheblich überschritten. Mit Errichtung der Mehrzweckhalle tritt eine erhebliche Verbesserung der ohnehin zulässigen Beurteilungspegel am Tag ein, nachts werden die zulässigen Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete nur teilweise erreicht, die für Gemengelagen werden erreicht. Zur Gewährleistung der Einhaltung der Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum wurde zusätzlich unter Pkt. 5 der Auflagen der Baugenehmigung eine Verlegung der nächtlichen Schlepperfahrten festgesetzt. Damit wurde eine erhebliche Verbesserung für die vorhandenen schützenswerten Nutzungen erzielt. Die Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete im Nachtzeitraum werden im Erdgeschoss eingehalten und unterschritten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse werden für die Wohnbebauung im Plangebiet nur ein Vollgeschoss und flach geneigte Dächer ($DN_{\max}=30^\circ$) festgesetzt. Es wurden somit im Plangebiet Festsetzungen zur Dachneigung und zur Geschossigkeit getroffen, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse Rechnung tragen. Die Einhaltung der Beurteilungspegel für die Außenwohnbereiche im Plangebiet für allgemeine Wohngebiete wird, wie gutachterlich dargestellt, gewährleistet. Durch die Realisierung der Mehrzweckhalle, verbunden mit den darin enthaltenen immissionsschutzrechtlichen Auflagen, tritt eine erhebliche Verbesserung für die gesamte Ortslage ein.

Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt den zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten zu, da ein Heranrücken von schützenswerter Nutzung an den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr erfolgt. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entstehen in einer größeren Entfernung zum Landwirtschaftsbetrieb als es durch die vorhandene Bebauung geprägt ist. Es

erfolgt keine Konfliktverschärfung. Die Gemeinde verzichtet auf ein Heranrücken der schützenswerten Nutzung über das bereits bestehende Maß hinaus.

Diese Mehrzweckhalle ist für die Betriebsabläufe des Landwirtschaftsbetriebes Erdbeerhof Glantz erforderlich, so dass die Gemeinde von einem Rückbau der Halle bei Beibehaltung der Betriebsabläufe nicht ausgeht. Eine weitergehende vertragliche Regelung sieht die Gemeinde nicht für erforderlich an. Ein Rückbau der Halle bei Beibehaltung der Betriebsabläufe wäre baugenehmigungspflichtig und darüber hinaus betriebswirtschaftlich nicht sinnvoll. Ein Abgang der Halle durch unvorhergesehene Ereignisse bei Beibehaltung der Betriebsabläufe macht in der Regel den Wiederaufbau der Halle erforderlich. Eine Reduzierung/Verringerung der Betriebsabläufe bis hin zur Betriebsaufgabe sieht die Gemeinde nicht mit einem Rückbau der Halle verbunden. Die Halle wurde bereits errichtet. Zur Konfliktvermeidung wird auf ein Heranrücken der schützenswerten Nutzung über den vorhandenen Bestand (in räumlicher Abgrenzung) hinaus verzichtet. Der Plangeltungsbereich wird verringert. Eine zusätzliche vertragliche Sicherung zum Erhalt der Halle sieht die Gemeinde in diesem Fall als nicht verhältnismäßig an. Die Gemeinde geht von einem vernünftigerweise entwickelten Betriebskonzept und ebensolcher Betriebsführung, die auf Erhalt des Betriebes und den Erhalt der Mehrzweckhalle ausgerichtet ist, aus. Unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes hätte diese Regelung auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen können. Ohne Mehrzweckhalle wäre die vorhandene schützenswerte Nutzung über das zulässige Maß selbst bei einer beurteilten Gemengelage hinaus beeinträchtigt. Dies wurde in Bewertung der Bestandssituation gutachterlich dargestellt.

Die Gemeinde hat sich mit dem Abgang/Rückbau der Mehrzweckhalle beschäftigt und hat überprüft, dass bei Abgang der Mehrzweckhalle und Beibehaltung der Verlegung der nächtlichen Schlepperfahrten im derzeitigen Plangeltungsbereich die Schutzansprüche eines allgemeinen Wohngebietes nachts eingehalten werden - für den Bereich, der jetzt auch als allgemeines Wohngebiet im B-Plan festgesetzt ist. Für ein Heranrücken der Wohnbebauung an den Landwirtschaftsbetrieb kann bei einer Erweiterung des Plangeltungsbereiches dann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachts nicht gewährleistet werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird der Schutzanspruch im Plangebiet um 5 dB(A) höher als für die Bewertung der Gemengelage. Unter diesem Gesichtspunkt verzichtet die Gemeinde auf ein zusätzliches Heranrücken der schützenswerten Nutzung über den bestehenden Bestand hinaus.

Die Gemeinde berücksichtigt ebenso die Belange des Landwirtschaftsbetriebes, der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der vorhandenen und nicht einer zusätzlich heranrückenden schützenswerten Nutzung beurteilt wurde. Die erteilte Baugenehmigung ist bestandskräftig. Der Landwirtschaftsbetrieb ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und unter Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes im Rahmen eines Bauantragsverfahrens an die bestehende schützenswerte Nutzung herangerückt. Somit kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die Baugenehmigung unter Wahrung aller zu berücksichtigenden Belange und unter Beachtung des Rücksichtnahmegebotes und der vorhandenen schützenswerten Nutzung erteilt wurde.

Die Gemeinde verzichtet auf ein Heranrücken der schützenswerten Nutzung an den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb mit dieser städtebaulichen Planung.

14. Klimaschutz

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus, oder erschwert diese erheblich. Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Nutzung und Bebauung möglich.

15. Ver- und Entsorgung

15.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Hohen Wieschendorf erfolgt durch den Zweckverband Wismar. Die bekannt gegebenen Leitungen des Zweckverbandes wurden nachrichtlich übernommen. Die vorhandene Bebauung ist an die bestehende Wasserversorgung angeschlossen. Der Zweckverband Wismar gibt bekannt, dass für alle Grundstücke die Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgungsleitung (DN 100 PVC) in der Straße „Zum Anleger“ grundsätzlich besteht.

15.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung der Ortslage Hohen Wieschendorf erfolgt über die zentralen Anlagen und Leitungen des Zweckverbandes Wismar zur Kläranlage Wismar/ Wendorf. Die bekannt gegebenen Leitungen des Zweckverbandes wurden nachrichtlich übernommen. Eine Abwasserleitung befindet sich in der Straße „Zum Anleger“. Die vorhandene Bebauung ist an diese Abwasserleitung angeschlossen. Der Zweckverband Wismar gibt bekannt, dass für alle Grundstücke die Anschlussmöglichkeit an den bestehenden Schmutzwasserkanal (DN 200 Stz) in der Straße „Zum Anleger“ grundsätzlich besteht.

15.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Da die Gemeinde keine satzungsrechtliche Regelung für diese Versickerung hat, ist bei Erfordernis die Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Vorhandene Vorflutanlagen sollen weiterhin genutzt werden. Die Versickerungsanlagen sind so zu dimensionieren, dass Schäden bzw. Gefahren auszuschließen sind. Die Belange des Nachbarschaftsschutzes sind zu berücksichtigen.

Die Darstellung der Bestandssituation der Niederschlagswasserbeseitigung ist für das Planverfahren erforderlich, um für die bereits bestehende Bebauung eine Aussage zu treffen. Öffentliche Leitungen zur Regenentwässerung wurden im Planverfahren nicht bekannt gegeben; ebenso keine privaten Ableitungssysteme. Somit erfolgt derzeit im Bestand die Versickerung des

Niederschlagswassers. Der Bebauungsplan eröffnet weitere Bebauungsmöglichkeiten und der Versiegelungsgrad der Flächen wird erhöht. Für die geplante Neubebauung soll vorzugsweise die Niederschlagswasserbeseitigung ebenso über Versickerung erfolgen.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein geotechnischer Untersuchungsbericht über die Bau- und Gründungsverhältnisse im Plangebiet vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR am 25.10.2013 erstellt. Es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass eine uneingeschränkte Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, sondern dass hier nur über bauliche Maßnahmen mit Zwischenspeicherung eine Ableitung erfolgen kann.

Die Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen ist durch das Ingenieurbüro Hadan und Schmidt erfolgt. Bei der Versickerungsberechnung ist das durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR erstellte Baugrundgutachten berücksichtigt worden.

Es ist eine Rigolenkonstruktion auf der privaten Grünfläche herzustellen. Die Dimensionierung erfolgte unter den zu berücksichtigenden Eingangsdaten und ist als Fläche für Rigolenversickerung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Einbautiefe der Rigolenkonstruktion wird in der Ausführungsplanung abgestimmt. Die Rigolenkonstruktion ist auf den privaten Grünflächen vorgesehen. Es steht dem Bauherren frei, eine Zwischenspeicherung herzustellen.

Die Mitbenutzung fremder Ableitungssysteme wird geprüft; sofern erforderlich, werden vertragliche Regelungen dazu betroffen. Im Planverfahren wurden bisher keine fremden Ableitungssysteme für Niederschlagswasser bekannt gegeben.

Im Planverfahren wurden keine Drain- und sonstigen Vorflutleitungen bekannt geben. Eventuell vorhandene Leitungen werden in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten oder umverlegt.

15.4 Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet die Löschwasserversorgung im Gemeindegebiet und somit auch im Plangeltungsbereich sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung kann im Idealfall über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden. Für den Plangeltungsbereich trifft es jedoch nicht zu. Eine Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz des Zweckverbandes ist gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes nicht möglich.

Unter Beachtung des Regelwerkes DVGW Arbeitsblatt 405 wird für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über eine Löschzeit von 2 Stunden durch das Amt Klützer Winkel angegeben.

Die erforderliche Löschwassermenge ist innerhalb eines Radius von 300 m (=Löschwasserbereich) bereitzustellen. Hierzu kann der in der Ortslage vorhandene Dorfteich herangezogen werden. Derzeit gängige Praxis ist es, die in der Ortslage Hohen Wieschendorf vorhandenen Unterflurhydranten für den

Erstangriff zu nutzen. Die Gemeinde Hohenkirchen erhielt hierzu vom Zweckverband Wismar die Mitteilung, dass für die Erstversorgung im Ernstfall Löschwasser aus den Hydranten des Trinkwassernetzes genutzt werden darf.

Der vorhandene Dorfteich, in dessen 300 m Bereich sich auch das Plangebiet befindet, soll ohnehin gesamt-konzeptionell für die Löschwassersicherung des Grundschutzes im Ortsteil Hohen Wieschendorf genutzt werden. Hierfür hat die Gemeinde gemäß den Anforderungen des Landkreises Nordwestmecklenburg zu gewährleisten, dass dieser ständig ungehindert für die Feuerwehr über eine Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090 erreichbar ist, eine befestigte Fläche (siehe v. g. Richtlinie) am Teich für ein Feuerwehrfahrzeug vorgehalten wird, der Löschwasserteich der DIN 14210 entspricht und u.a. eine frostfreie Ansaugstelle vorhanden ist. Das erforderliche Löschwasser muss in doppelter Menge vorgehalten werden, da die Entnahme für 2 Stunden vorzusehen ist. Die erforderliche Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit vorgehalten werden (im Sommer ist ein eventueller Wasserschwind, im Winter eine eventuelle Eisschicht zu beachten). Der Löschwasserteich ist mit einem Schild nach DIN 4066-B3 dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.

Für den Erstangriff im Plangebiet kann auf das mitgeführte Löschwasser der Einsatzfahrzeuge (derzeit gemäß Stellungnahme des Amtes Klützer Winkel 2m³ auf dem Fahrzeug) zurückgegriffen werden. Im Weiteren ist der im 300 m Radius befindliche Dorfteich zu nutzen, der entsprechend den bekanntgegebenen Parametern seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg als Löschwasserteich vorzuhalten wäre; zusätzlich auch unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Löschwasserversorgung des allgemeinen Grundschutzes für den Ortsteil Hohen Wieschendorf.

Der Plangeltungsbereich ist durch die öffentlichen Straßen „Zur Huk“ und „Zum Anleger“ begrenzt. Somit ist sichergestellt, dass keine Gebäude im Plangeltungsbereich mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den privaten Erschließungsweg, der mit einer Breite von 4,00 m festgesetzt ist sowie eine Wendefläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt ist, zu nutzen. Die Bemessung der privaten Wendeanlage ist mit 12 m erfolgt. Diese Zufahrt ist so zu befestigen, dass sie entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 Tonnen und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 Tonnen befahren werden kann.

15.5 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie in der Gemeinde Hohenkirchen erfolgt durch die E.ON edis AG. Für die vorhandene Bebauung ist die Stromversorgung gesichert. Der bekanntgegebene Leitungsbestand trägt informellen Charakter und stellt keine Einweisung dar.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Für die im Planentwurf dargestellte Bebauungsverdichtung (3 Grundstücke) soll die Erschließung über ein im Bestand vorhandenes und in der Planung nunmehr festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgen. Die notwendigen Abstimmungen sind mit dem Versorgungsträger im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens zu führen.

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich Herrn Lange, Tel. Nr. 038822-52 220 erfolgen.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbittet der Versorgungsträger einen konkreten Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich werden. Auf dieser Grundlage wird der Versorgungsträger ein Angebot für das Umverlegen der Leitungen unterbreitet.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung erfolgt. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

15.6 Telekommunikation

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

15.7 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

16. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) 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 gelten:

- „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.“

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und

- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Flächen im Plangebiet sind teilweise bereits bebaut. Die nicht bebauten Flächen werden bereits intensiv genutzt (Rasenflächen, Intensivgrünland). Gehölzstrukturen sind in den Randbereichen bzw. zwischen der vorhandenen Bebauung und Wiesenfläche vorhanden.

Umbaumaßnahmen an Gebäuden sind nicht absehbar, jedoch auch nicht auszuschließen.

Auf den Flächen wo eine zusätzliche Bebauung vorgesehen ist, werden Siedlungsgehölze voraussichtlich zumindest anteilig beseitigt werden müssen. Diese Bereiche sind in der nachfolgenden Abbildung hervorgehoben.

Der Verlust von Siedlungsgehölzen wird durch Pflanzgebote am Rand des Plangebietes kompensiert.



Abb. 7: Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können, unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen, Arten wie z.B.: Amsel, Blaumeise, Bachstelze, Hausrotschwanz und Kohlmeise das Plangebiet als Nahrungs- und Bruthabitat nutzen. Potentielle Bruthabitate sind nicht vorhanden. Das Potential des Vorkommens von Bodenbrütern wird als sehr gering eingeschätzt, da der Nutzungsdruck durch die benachbarten Frequentierungen und den Prädatorendruck (Hunde und Katzen) als zu hoch eingeschätzt wird.

Um die Artengruppe der Brutvögel nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind Beseitigungen der Gehölze während der Brutzeit auszuschließen.

Es wird in den Text Teil-B ein Hinweis dazu aufgenommen:

Maßnahme zum Schutz der Brutvögel

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Begründung zur Maßnahme:

Eventuelle Beeinträchtigungen von Teilhabitaten der heimischen Vogelwelt werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Verlust der unbebauten Fläche als möglicher Lebensraum und von potentiellen Bruthabitaten, häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird durch Pflanzgebote am Rand des Plangebietes kompensiert und führt daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe kann mit der Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brutzeit ausgeschlossen werden.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage wird die Tabelle des LUNG: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“, Stand 31.05.2012 verwendet. Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Biotopstrukturen und der Lebensraumansprüche der Arten ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Arname	dt. Arname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, Sellerie	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Symperca paedisca	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden bzw. betroffen sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ Moorwiesen etc. vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai09)	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Geeignete Biotope sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Potentiell ist im gesamten Raum um Hohenkirchen mit dem Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen. Das Plangebiet wird jedoch durch Bebauung und zwei Straßen begrenzt. Dies führt zu einer starken Verinselung, was das Potential des Vorkommens der Zauneidechse stark herabsetzt. Dazu trägt weiterhin der vorhandene Prädatorendruck durch Hunde und Katzen bei. Im Rahmen der benachbarten 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 (Entwurf) wurde das Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Ein Nachweis des Vorkommens im Bereich des hier betrachteten Plangeltungsbereiches wurde nicht bestätigt. Aufgrund dieser Ausführungen wird eine artenschutzrechtliche Relevanz daher ausgeschlossen.
Meeres-säuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Geeignete Biotope sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Fleder-mäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Das Plangebiet nimmt eine geringe potentielle Eignung als Jagdgebiet ein, da kaum Gehölzstrukturen vorhanden sind.
Fleder-mäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fleder-mäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfleder-maus	
Fleder-mäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fleder-mäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fleder-mäuse	Myotis daubentonii	Wasserfleder-maus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler		
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus		
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus		
Land-säuger	Bison bonasus	Wisent		Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden.
Land-säuger	Castor fiber	Biber		
Land-säuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster		
Land-säuger	Canis lupus	Wolf		
Land-säuger	Felis sylvestris	Wildkatze		
Land-säuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs		
Land-säuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus		
Land-säuger	Muscardinus avellanarius	Europäischer Wildnerz		
Land-säuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus		
Land-säuger	Ursus arctos	Braunbär		

*Der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen ist derzeit nicht absehbar. Daher ist eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Gebäudebrüter (Schwalben etc.) und von Fledermausquartieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Abrissmaßnahmen werden nicht vorbereitet. Für Umnutzungen des Bestandes ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen.

Maßnahme zum Schutz der Artengruppe der Gebäudebrüter und der Fledermäuse:

Bei einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen

Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, kann es zur Festlegung von Abriss- bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

Begründung der Maßnahmen:

Die Maßnahmen werden erforderlich, um die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Population potentiell vorkommender Brutvögel, Fledermäuse und Gebäudebrüter können somit vermieden werden.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen keine relevanten Artengruppen vom Vorhaben betroffen.

- **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.

Zusammenfassung

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten und der mögliche Verlust von Brutplätzen durch die Beseitigung von Siedlungsgehölzen der heimischen Vogelwelt werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Weiterhin sind Anpflanzungen am Rand des Plangebietes vorgesehen. Im Bereich der künftigen Hausgärten und öffentlichen Grünflächen werden Strukturen entstehen, welche den Brutvogelarten des Siedlungsraumes Lebensraum und Nistmöglichkeiten bieten werden.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des

Vorhabens ausreichend Biotope des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen.

Abrissmaßnahmen werden nicht vorbereitet. Für Umnutzungen des Bestandes wird daher auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hingewiesen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen.

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.

17. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Es werden nur in begrenztem Umfang Bauungsmöglichkeiten eröffnet. Daher sind keine grundlegenden Änderungen innerhalb der städtebaulichen Struktur zu erwarten. Die städtebaulichen Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus und gewährleisten gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse. Die zulässige Grundstücksausnutzung orientiert sich überwiegend am Bestand.

Durch das Zulassen von Dauerwohnen wird der Siedlungsdruck zur Ausweisung von neuen Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage gemindert. Dadurch trägt die Planung zur Vermeidung von Landschaftsverbrauch bei und sie entspricht dem Ziel vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Anforderungen zum Schutz vor Immissionen aus dem angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb Erdbeerhof Glantz wurde in Auswertung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro für Schallschutz Volker Ziegler „zur Erweiterung des Erdbeerhofes Glantz in Hohenkirchen, OT Hohen Wieschendorf um eine Mehrzweckhalle“ vom 23.07.2012 festgestellt, dass die Anforderungen an die Einhaltung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse auch bei einer heranrückenden Bebauung mit höherem Schutzanspruch eingehalten werden können. Die darin enthaltenen Festlegungen zum Immissionsschutz sind Bestandteil der Baugenehmigung zur Errichtung der Mehrzweckhalle vom 17.09.2012. Die bereits bestehenden Konflikte zwischen dem Landwirtschaftsbetrieb und der vorhandenen angrenzenden schützenswerten Nutzung werden durch die erteilte Baugenehmigung für die Mehrzweckhalle vermindert. Dies wurde gutachterlich nachgewiesen.

Die Gemeinde nimmt, wie bereits dargelegt, von einem Heranrücken einer schützenswerten Nutzung an den vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb Abstand. Der Plangeltungsbereich wird verkleinert und zusätzliche

Bebauungsmöglichkeiten werden nur noch in nordöstliche Richtung eröffnet. Diese bleiben jedoch hinter der vorhandenen bestandsgeschützten Bebauung zurück. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entstehen somit in einer größeren Entfernung zu dem Landwirtschaftsbetrieb, so dass keine Konfliktverschärfung erfolgt. Dem Planverfahren wurde die schalltechnische Untersuchung, die ebenso für die Erteilung der Baugenehmigung als Beurteilungsgrundlage verwendet wurde, zugrunde gelegt.

Im Rahmen der vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange wird ein Heranrücken von schützenswerter Nutzung, als im Bestand bereits vorhanden und beachtet, im Planverfahren nicht weiter verfolgt. Die Gemeinde verringerte den Plangeltungsbereich und verfolgt nunmehr als Planungsziel die allgemeine Wohnnutzung zur Stärkung der allgemeinen Wohnfunktion im Ortsteil Hohen Wieschendorf.

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf verkehrliche Belange. Innerhalb des Plangebietes sollen bestehenden Erschließungswege als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in dem Ausbaustandard belassen werden.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser, Strom, und Telekommunikation ist durch die vorhandenen Leitungsnetze der örtlichen und überörtlichen Versorgungsträger sichergestellt. Die Abwasserentsorgung kann gewährleistet werden. Durch das Plangebiet werden keine Trinkwasserschutzzonen berührt.

18. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

18.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine derzeit bekannten Bau- und Bodendenkmale betroffen. Das Plangebiet ist aber, wie die Hohen Wieschendorfer Huk insgesamt, für archäologische Denkmale als potentiell fundverdächtig anzusehen.

Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern. In diesem Fall ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt in der Regel 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

19. Hinweise

19.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als

Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

19.2 Munitionsfunde

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

19.3 Bodenschutz

Im Plangeltungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

19.4 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind

diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

19.5 Schifffahrt

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

19.6 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

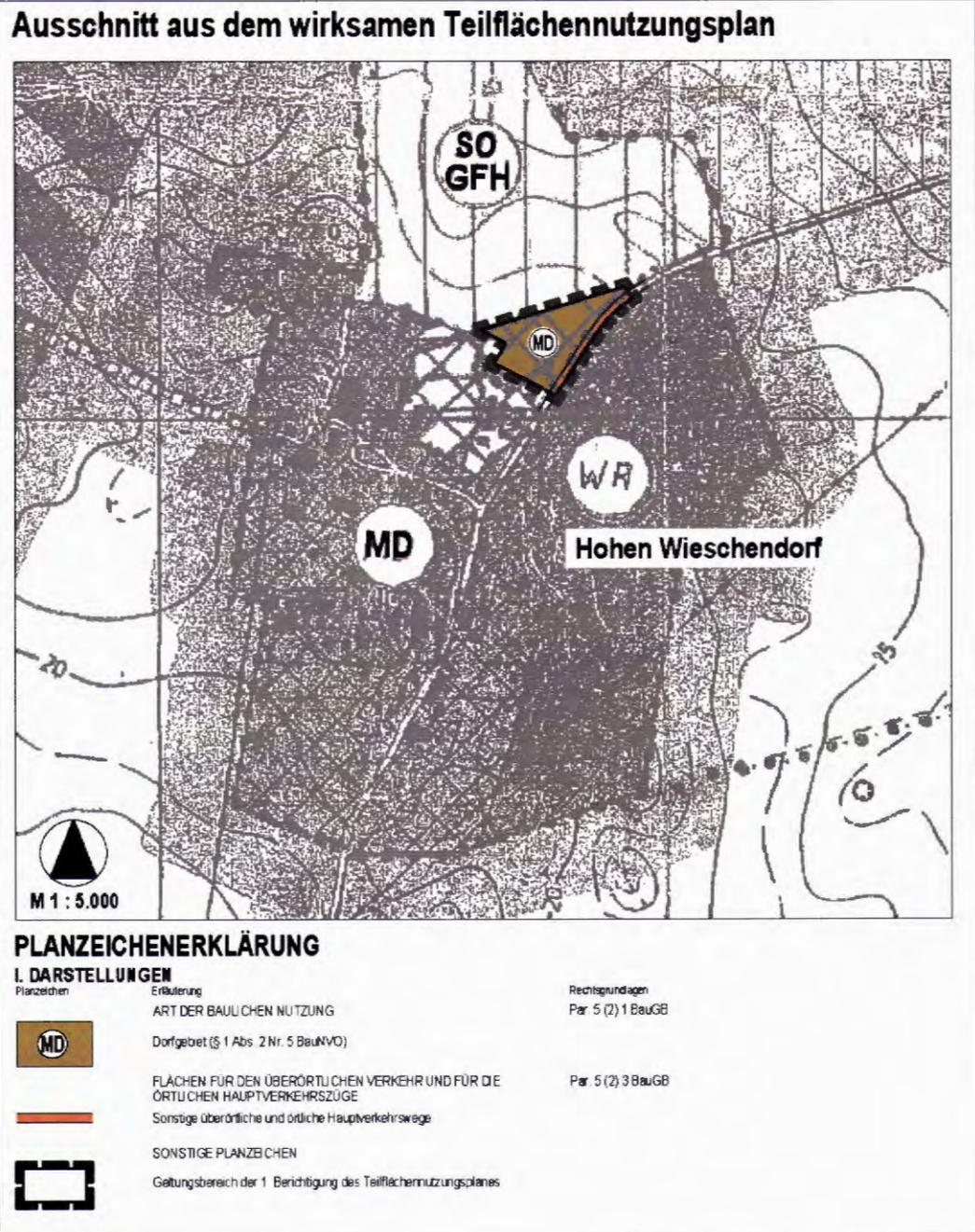
Mit einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

19.7 Hinweise zu Versorgungsleitungen

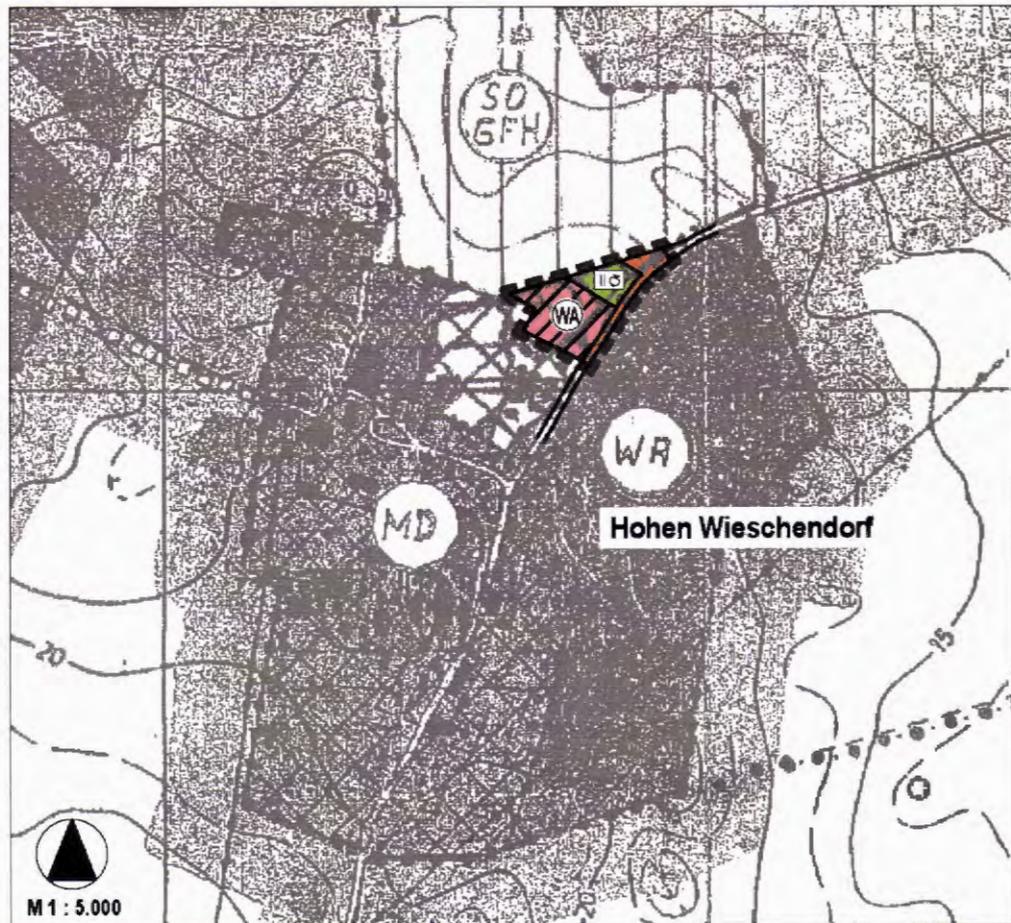
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen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

TEIL 2

Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes



Darstellung der 1. Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Erläuterung ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Rechtsgrundlagen Par. 5 (2) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	Par. 5 (2) 1 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	Par. 5 (2) 3 BauGB
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege	
	GRÜNLÄCHEN Grünfläche, Obstwiese	Par. 5 (2) 5 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Geltungsbereich der 1. Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes	

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen erfolgte gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren.

Der rechtswirksame Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf eine Fläche für Dorfgebiet dar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Zielsetzungen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes finden im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen Beachtung.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf berichtigt. Es werden die bisherigen Darstellungen einer Fläche für Dorfgebiete herausgenommen und durch die Darstellung –allgemeines Wohngebiet WA und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ersetzt.

Der Flächennutzungsplan wird angepasst, indem für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA), eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ und die örtliche Hauptverkehrsfläche dargestellt wird.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.03.2014 gebilligt.

Hohenkirchen, den 05. MAI 2014

Mevius
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit 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
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Inhalt und Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen.

AMT KLÜTZER WINKEL

Gemeinde Hohenkirchen

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Betrifft: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

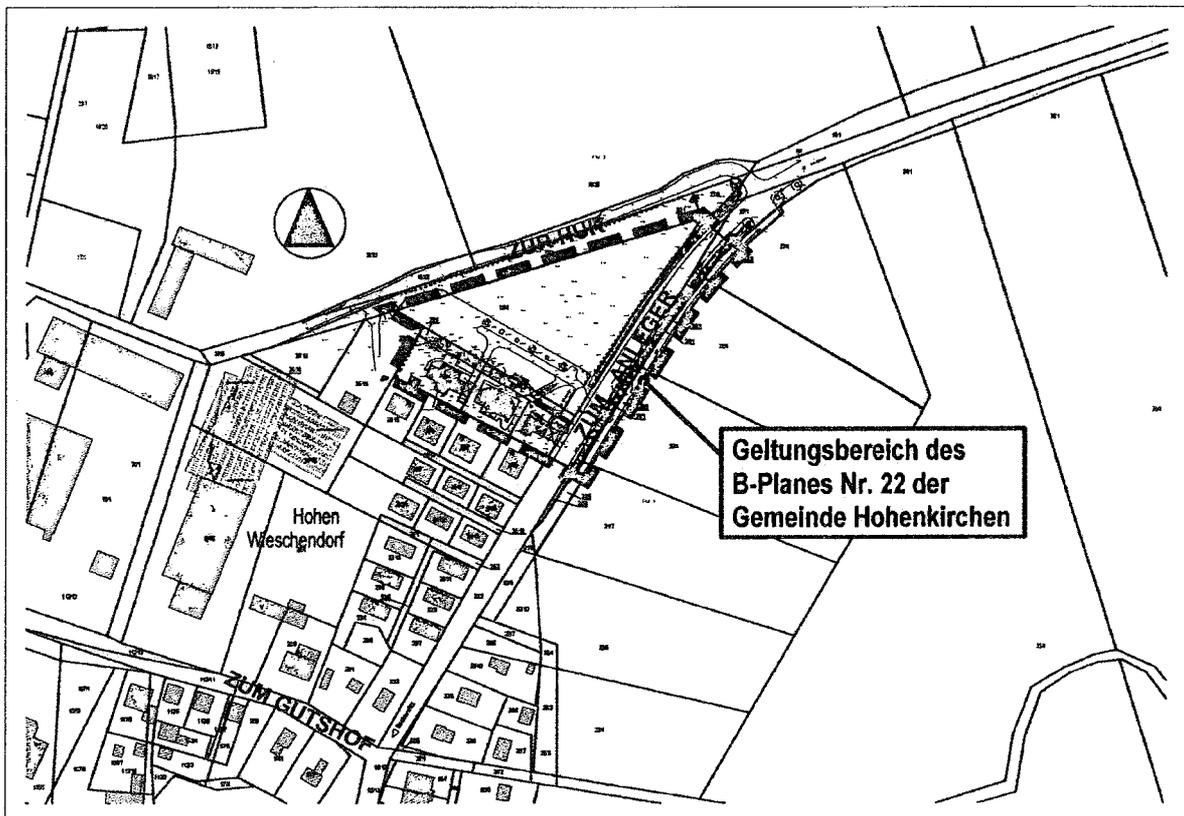
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
1. Berichtigung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in der Sitzung am 05.03.2014 den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V, als Satzung beschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nordwestlich: durch die Straße „Zur Huk“,
- südöstlich: durch landwirtschaftliche Nutzflächen an der Straße „Zum Anleger“
- südwestlich: durch die vorhandene Bebauung in der Straße „Zum Anleger“ Nr. 34, Nr. 32, Nr. 30 und Nr. 28,
- westlich: durch die vorhandene Bebauung Nr. 9 in der Straße „Zur Huk“.

Die Planbereichsgrenzen sind im Übersichtsplan dargestellt:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die zugehörige Begründung im Amt Klützer Winkel, 23948 Klütz, Schloßstraße 1, während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung den Bebauungsplan Nr. 22 schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hinweis:

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen angepasst. Mit dieser 1. Berichtigung werden die bisherige Darstellung einer Fläche für Dorfgebiete durch die Darstellung einer Fläche für allgemeine Wohngebiete und einer Grünfläche Zweckbestimmung „Obstwiese“ ersetzt.

Hohenkirchen den 05.05.2014

Jürgen Meytus
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen



Landkreis führt Bildungskarte ein

Kinder aus sozial schwachen Familien sollen einfacher an Leistungen für Bildung und Teilhabe kommen.

Von Haiko Werfel

Wismar – Viel zu wenigen Kindern und Jugendlichen aus sozial schwachen Familien in Nordwestmecklenburg kommen die vom Staat finanzierten Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket zugute. Nur jeder Zweite der knapp 7000 Anspruchsberechtigten isst kostenlos Mittag, nutzt die 100 Euro für Schulbedarf im Schuljahr oder die zehn Euro monatlich, um im Sportverein zu trainieren oder in der Musikschule zu musizieren. Auch das Geld für Schulausflüge oder mehrtägige Klassenfahrten beantragen viele Eltern nicht. Ebenso lassen sie die Hilfe bei der Lernförderung ihrer Kinder ungenutzt. Der Grund: Die Antragstellung ist zu aufwendig. Für jede einzelne Leistung wird ein Extra-Formular verlangt. So die Vorgabe vom Bund.

Das soll mit der Bildungskarte einfacher werden, versichert Kerstin Weiss. „Zum 1. August, mit Beginn des neuen Schuljahres, führen wir sie ein“, informiert die amtierende Leiterin des Fachdienstes Soziales gestern. „Es wird auf der



Juliane Plagemann (r.) zeigt im anschaulichen Großformat, wie die künftige Bildungskarte aussehen wird, Kerstin Weiss und Christian Drechsler präsentieren ein Muster der handlichen Chipkarte. Foto: Haiko Werfel

Bildungskarte eine Übersicht mit Angeboten im Umkreis der Leistungsberechtigten geben. Unser Ziel ist, dass sie mehr Leistungen für Bildung und Teilhabe am kulturellen und sozialen Leben in Anspruch nehmen. Zugleich wollen wir den Verwaltungsaufwand senken und das Abrechnungsverfahren für die Leistungserbringer vereinfachen“, sagt Kerstin Weiss.

„Der Kunde stellt bei uns im Fachdienst oder im Jobcenter nur noch einen Globalantrag für alle Leistungen und erbringt den Nachweis,

dass er anspruchsberechtigt ist. Dann wird die Bildungskarte mit virtuellen Guthaben für die bewilligte Frist, maximal sechs Monate, geladen“, erläutert Christian Drechsler, stellvertretender Fachdienstleiter. Die Karte legen die Kunden beim Essenanbieter, Sportverein oder der Musikschule vor und diese buchen von den Guthaben die erbrachten Leistungen ab. Eltern und Kinder können den Status der Bewilligungen und den Bewilligungszeitraum für die Bildungs- und Teilhabeleistungen einsehen sowie Ab-

buchungen der Anbieter prüfen. Lediglich für die Lernförderung und für Schulfahrten müssen die Eltern Extrachweise erbringen.

Der Verwaltungsaufwand beim Landkreis, im Jobcenter sowie bei den Leistungserbringern verringert sich. Sie mussten bisher für jedes Kind und Leistung eine Rechnung schreiben. „Jetzt rechnen sie über ein Online-Portal ab. Es wird zum 1. August freigeschaltet“, erklärt Juliane Plagemann, Koordinatorin der Bildungskarte in der Kreisverwaltung. Große Rechnungsle-

Wer hat Anspruch?

2 Millionen Euro vom Bund stehen dem Landkreis Nordwestmecklenburg in diesem Jahr für Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket zur Verfügung.

Anspruchsberechtigt sind Familien, die Hartz IV, Grundsicherung, Wohngeld oder den Kindergeldzuschlag erhalten sowie Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz – im Landkreis sind es am 30. April 6982 Kinder und Jugendliche bis 25 Jahren.

3640 Kinder und Jugendliche nehmen Leistungen für Bildung und Teilhabe am kulturellen und sozialen Leben wahr. Das sind nur 52 Prozent.

Die meisten Anträge werden fürs kostenlose Mittagessen gestellt, für den Schulbedarf sowie für die Mitgliedschaft im Sportverein.

Neuburger Schüler schöpfen heute Papier

Neuburg – Einen nicht alltäglichen Unterricht haben die Mädchen und Jungen der Neuburger Grundschule heute ab 7.30 Uhr. Bei der Aktion „Wir machen Papier“ werden sie zu Umweltschützern der besonderen Art. Der Projekttag ist fester Bestandteil des von Tetra Pak und der Vogtlandmilch initiierten Schulmilchprogramms „Joe Clever“, an dem sich rund 2700 Schülern aus dem gesamten Bundesgebiet beteiligen. Die Kinder erfahren dabei auf spielerische Weise, wie Nachhaltigkeit in der Praxis funktioniert.

Im Mittelpunkt der Aktion steht eine Papierfabrik im Kleinformat. Mit der recyceln die Schüler ihre leer getrunkenen Schulmilchpackungen und schöpfen aus den zurückgewonnenen Zellstofffasern selbst neues Papier – sozusagen Recycling zum Anfassen. Das selbst geschöpfte Papier ist zudem noch besonders umweltfreundlich, denn seit November 2010 tragen alle „Joe Clever“-Schulmilchpackchen das renommierte Siegel des Forest Stewardship Council. Das Siegel bestätigt, dass der Holzanteil im Getränkekarton ausschließlich aus sozial und ökologisch verantwortungsvoll bewirtschafteten Wäldern und anderen kontrollierten Quellen stammt.

Die Aktion „Wir machen Papier“ leistet nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Umwelterziehung. Ziel der Initiatoren ist es auch, Schülern, Eltern und Lehrern klarzumachen, wie wichtig Schulmilch für eine gesunde Pausenverpflegung ist.

Anzeigen

FÜR SIE DIENSTBEREIT

Steuer/Transporte	
Wismarer Funktaxen	0 38 41/28 26 26 und 28 30 90
Glasereien/Notdienste	
Glaserei W. Beutel, Wismar	01 72/7 12 45 81
Schlüssel-Notdienst	
H.f.S. Tag/Nacht	0 38 41/28 29 24
Schlüsseldienst B. Döbeling	0 38 41/21 11 93
Technischer Notdienst	
Gefrier-Kühl-, Gauer, Hausgeräteservice	0 38 41/21 20 22
KOHRT Elektro- und Hausgeräte-Reparaturen	0 38 41/25 74 79 o. 03 84 22/4 50 46
Technische Störungsaufnahme	
E.DIS Netzhotline Strom	0 33 61/733 2333
3,9 ct/min; Mobilfunkpreise max. 42 ct/min	
Stadtwerke Wismar GmbH	0 38 41/233-233
Umzüge auch für Senioren	
Möbelpedition Schumacher GmbH	0 38 41/70 74 46
Autoglas-Notdienst	
Autoglas Wicke	0 38 41/78 33 58
Dachdecker	
Griechendach GmbH	01 72/3 22 07 76
Bestattungen	
Abendfrieden (Tag + Nacht)	0 38 41/76 32 43
Bestattungen Dieter Hansen (Tag + Nacht)	0 38 41/21 34 77
Edgar Berg + Söhne	03 88 25/2 22 68
Trauerhilfe Dietrich (Tag + Nacht)	0 38 41/28 35 71
Bestattungsinstitut R. Lange	0 38 41/25 26 10
Wismarer Bestattungshaus	0 38 41/2 57 74 99
Baustoffhandel/Baumarkt und Gartencenter	
team baucenter Neubukow	03 82 94/70 60
Häusliche Kranken- und Altenpflege	
J. Hirschack/R. Fischer GbR, Zurow	03 84 22/2 64 41
Elisabeth Zingelmann, Breite Straße 20	0 38 41/21 14 09
Pflegedienst Karin Hameyer - Wismar	21 14 23
Ch. Lehner, Groß Stieten	0 38 41/7 96 99 52
Ambulante Pflege Schmidt GbR, Bobitz OT Lutterstorf	03 84 24/2 25 44

Amtliche Bekanntmachungen

Amt Grevesmühlen-Land
Der Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen
als Gemeindegewahlbehörde

Zusätzlich Bekanntmachung der Gemeindegewahlbehörde
zur Stichwahl der Landrätin oder des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg am 15. Juni 2014

Am Sonntag, dem 15. Juni 2014 findet in der Zeit von 08.00 Uhr bis 18.00 Uhr die Stichwahl der Landrätin oder des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg statt.

Die Wahlbezirkseinteilungen und die Wahllokale in den 9 Gemeinden des Amtes Grevesmühlen-Land sind unverändert zur Hauptwahl vom 25. Mai 2014. Sie wurden am 16.05.2014 in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlen, und am 21.05.2014 in der Ausgabe Wismar öffentlich bekannt gemacht.

Die Wahlhandlung sowie die Stimmabgabe im Wahllokal sind öffentlich. Für die Feststellung der Wahlergebnisse in den amtsangehörigen Gemeinden wird, anders als bei der Hauptwahl, mit Zustimmung des Kreiswahlleiters auf Amtsebene ein gesonderter Briefwahlvorstand gebildet, der kurz vor Ablauf der Wahlzeit im Rathaus der Stadt Grevesmühlen zusammentritt. Auch dessen Stimmabgabe ist öffentlich.

Die Wahlbenachrichtigungskarten, die den Wahlberechtigten zwischen dem 28.04.2014 und dem 03.05.2014 zugegangen sein sollten, sind auch für die Stichwahl gültig.

Sofern die Wahlbenachrichtigungskarte beim Wahlberechtigten nicht mehr vorhanden ist, weil sie verloren, vernichtet oder von den Wahlvorständen bei der Hauptwahl am 25. Mai 2014 versehentlich einbehalten wurde, kann auch unter Vorlage des gültigen Personalausweises in dem mit der Wahlbenachrichtigungskarte mitgeteilten Wahllokal gewählt werden. Bei Zweifeln über das zuständige Wahllokal kann der Nachbar gefragt oder die Gemeindegewahlbehörde kontaktiert werden.

Wahlberechtigte, die für die Hauptwahl am 25. Mai 2014 einen Wahlschein und Briefwahlunterlagen beantragt haben, erhalten auch für die Stichwahl unauferforderte und unweigerlich Wahlschein und Briefwahlunterlagen zugesandt. Das gilt auch für Wahlberechtigte, denen die Briefwahlunterlagen zur Hauptwahl nicht oder nicht mehr rechtzeitig zugegangen sind, da die Wahlscheinanträge rechtzeitig bei der Gemeindegewahlbehörde eingegangen sind.

Die Erteilung von Wahlschein und Briefwahlunterlagen ist davon unabhängig auf Antrag bis zum 13.06.2014 18.00 Uhr, in begründeten Fällen auch noch am Tag der Stichwahl bis 15.00 Uhr möglich.

Sofern bei Beantragung von Wahlschein und Briefwahlunterlagen für die Hauptwahl keine andere Weisung erteilt wurde, werden die Briefwahlunterlagen an die Wohnanschrift laut Melderegister gesandt. Ist der Wahlberechtigte zwischenzeitlich innerhalb des Wahlgebietes (Landkreis Nordwestmecklenburg) verzogen, bleibt er im bisherigen Wahlverzeichnis eingetragen, bekommt die Briefwahlunterlagen aber an seine neue Anschrift zugesandt, wenn diese Anschrift bei Versendung der Briefwahlunterlagen durch die Gemeindegewahlbehörde an den Wahlberechtigten bereits bei der Meldebehörde registriert ist.

Wer vor der Stichwahl nach außerhalb des Wahlgebietes verzieht, verliert sein Wahlrecht für die Stichwahl. Er ist dann aus dem Wahlverzeichnis zu streichen und erhält auch keine Briefwahlunterlagen zugesandt.

Wer Wahlschein und Briefwahlunterlagen erhalten hat, zur Stichwahl aber dennoch in einem Wahllokal wählen möchte, muss die ihm zugesandten Briefwahlunterlagen (Stimmzettel und Wahlschein) möglichst noch ungekennzeichnet dem Wahlvorstand im Wahllokal aushändigen. Der Wahlvorstand prüft anhand des Wahlscheines die Wahlberechtigung und händigt gegen Rückgabe oder eigenhändige Zerstörung des zugesandten Stimmzettels vor dem Wahlvorstand einen neuen Stimmzettel zur Wahl im Wahllokal aus. Der Wahlschein hat im gesamten Wahlgebiet (Landkreis Nordwestmecklenburg) Gültigkeit.

Grevesmühlen, den 03.06.2014
Pirko Scheiderer
Gemeindegewahlbehörde

AMT KLÜTZER WINKEL
Gemeinde Hohenkirchen

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Betrifft: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

1. Berichtigung des wirksamen Teilflächenutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in der Sitzung am 05.03.2014 den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Ortslichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V, als Satzung beschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nordwestlich: durch die Straße „Zur Huk“
- südöstlich: durch landwirtschaftliche Nutzflächen an der Straße „Zum Anleger“
- südwestlich: durch die vorhandene Bebauung in der Straße „Zum Anleger“ Nr. 34, Nr. 32, Nr. 30 und Nr. 28,
- westlich: durch die vorhandene Bebauung Nr. 9 in der Straße „Zur Huk“.

Die Planbereichsgrenzen sind im Übersichtsplan dargestellt:

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den Ortslichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die zugehörige Begründung im Amt Klützer Winkel, 23948 Klütz, Schloßstraße 1, während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung den Bebauungsplan Nr. 22 schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) enthalten und aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hinweis:
Der wirksame Teilflächenutzungsplan der Gemeinde Gramkow wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen angepasst. Mit dieser 1. Berichtigung werden die bisherige Darstellung einer Fläche für Dorfgebiete durch die Darstellung einer Fläche für allgemeine Wohngebiete und einer Grünfläche Zweckbestimmung „Obstwiese“ ersetzt.

Hohenkirchen den 05.05.2014
gez. Jürgen Mevius
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen

(Siegel)

Bitte beachten Sie folgende Prospekte heute in Ihrer OSTSEE-ZEITUNG

Media Markt in den Ausgaben Doberan, Rostock, Greifswald und teilweise in den Ausgaben Ribnitz, Stralsund, Rügen, Grimmen und Usedom-Peene	Möbelstadt Rück in der Ausgabe Grevesmühlen
Parfümerie Douglas in den Ausgaben Doberan und Rostock	hagebaumarkt Sassnitz teilweise in der Ausgabe Rügen

(außer Postversand)

Bei uns geht Ihre Spende garantiert nicht unter!

Die Seenotretter

Bitte spenden auch Sie!
Spendenkonto 107 2016 | BLZ 290 501 01
Sparkasse Bremen | www.seenotretter.de

Wir bedanken uns für die kostlose Veröffentlichung unserer Anzeige.

FÜR SIE DIENSTBEREIT

Verstopfungsbeseitigung

Zweckverband Grevesmühlen 0 38 81/75 70

Bestattungen

Abendfrieden, Tag und Nacht 0 38 81/71 24 29

Schlüssel-Notdienst

Hunsicker 01 71/4 83 60 61 und 03 88 27/4 60

Störungsaufnahme Strom

E.DIS/Stadtwerke Grevesmühlen
Netzhotline Strom 0 33 61/733 2333
3,9 ct/min; Mobilfunkpreise max. 42 ct/min

Störungsaufnahme Gas

Gasversorgung Grevesmühlen 0180 161 66 16

Störungsaufnahme Straßenbeleuchtung

Stadtwerke Grevesmühlen GmbH 0 38 81/78 45 15

Containerdienst

Spedition Burchardt Dassow 03 88 26/81 80

Autonotdienst

Autowerkstatt Calm, Schönberg 03 88 28/2 07 93

Fahrdienst

Fahrdienst des DRK kostenlose Rufnummer: 08 00/64 18 333

Häusliche Alten- und Krankenpflege

TO HUS GmbH, Herrsburg 03 88 21/14 90 89

Amtliche Bekanntmachungen

Stadt Grevesmühlen
Stadtvertretung Grevesmühlen



Öffentliche Bekanntmachung

einer Sitzung der Stadtvertretung Grevesmühlen am Montag, dem 19.05.2014, um 18.30 Uhr im Luise-Reuter-Saal, Kirchplatz 5, 23936 Grevesmühlen.

Tagesordnung:

- 1 Öffentlicher Teil
- 2 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 3 Mitteilungen des Stadtpräsidenten
- 4 Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten der Stadt Grevesmühlen
- 5 Einwohnerfragestunde
- 6 Bestätigung der Tagesordnung
- 7 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 28.04.2014
- 8 Verleihung der Ehrenbürgerschaft an Prof. Dr. Jörg Hacker
- 9 Vorschläge zum Eintrag in das Ehrenbuch der Stadt Grevesmühlen
- 10 Abrisse im Blockbereich Gr. Seestraße, Überplanmäßige Auszahlung in Anlagen in Bau
- 11 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen „Einzelhandel am Bahnhof“ hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- 12 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen hier: Aufstellungsbeschluss
- 13 Beschluss zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für das Gebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen
- 14 Stellungnahme der Stadt Grevesmühlen zur Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms; 1. Stufe der Beteiligung
- 15 Anfragen und Informationen der Stadtvertreter
- 16 Nichtöffentlicher Teil
- 17 Abrisse im Blockbereich Gr. Seestraße; Auftragsvergabe
- 18 Verkauf des Flurstückes 226, Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen
- 19 Anfragen und Sonstiges
- 20 Öffentlicher Teil
- 21 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Schönfeldt
Stadtpräsident

www.ostsee-zeitung.de

Mitteilungen/Termine

Marktplatz Wisnau
Alter Hafen
Sa., 10. Mai, u. So., 11. Mai,
10 - 17 Uhr
Tel. 04 41/93 62 36-60

FLOHMAXX
DER MAXIMALE FLOHMARKT
www.flohmaxx.de

AMT KLÜTZER WINKEL
Gemeinde Hohenkirchen

Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Betrifft: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

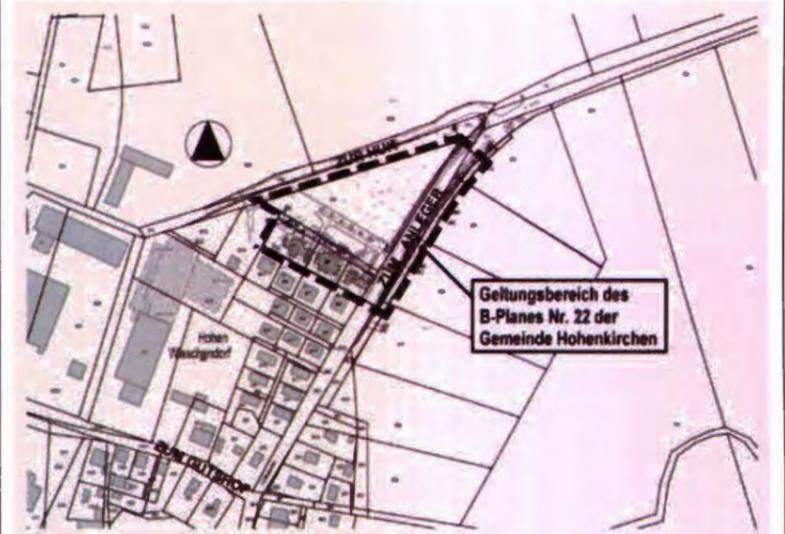
hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
1. Berichtigung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in der Sitzung am 05.03.2014 den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V, als Satzung beschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- nordwestlich: durch die Straße „Zur Huk“
- südöstlich: durch landwirtschaftliche Nutzflächen an der Straße „Zum Anleger“
- südwestlich: durch die vorhandene Bebauung in der Straße „Zum Anleger“ Nr. 34, Nr. 32, Nr. 30 und Nr. 28,
- westlich: durch die vorhandene Bebauung Nr. 9 in der Straße „Zur Huk“.

Die Planbereichsgrenzen sind im Übersichtsplan dargestellt:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Jedermann kann die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die zugehörige Begründung im Amt Klützer Winkel, 23948 Klützer Winkel, Schloßstraße 1, während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung den Bebauungsplan Nr. 22 schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) enthalten und aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hinweis:

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen angepasst. Mit dieser 1. Berichtigung werden die bisherige Darstellung einer Fläche für Dorfgebiete durch die Darstellung einer Fläche für allgemeine Wohngebiete und einer Grünfläche Zweckbestimmung „Obstwiese“ ersetzt.

Hohenkirchen den 05.05.2014

(Siegel)

gez. Jürgen Mevius
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen

Fisch und Meeresfrüchte aus Öko-Farmen

Bio inside



Unsere Meere brauchen Schutz. Naturland Fischfarmer schonen ihren größten Schatz: die Fische. Sie fischen nicht, sie züchten. Öko-Lachse wachsen unter natürlichen Bedingungen: in Gehegen im Meer, mit meterhohen Wellen, mit Ebbe und Flut, mit streng kontrolliertem Futter.

- erzeugt ohne Massentierhaltung
- ohne bedenkliche Medikamente oder Chemie
- ohne Gentechnik

Schützen Sie die Natur. Schon beim Essen.

Informationen anfordern:
Naturland - Verband für naturgemäßen Landbau e.V.
Kleinhedener Weg 1
82166 Grafelfing
☎ 089-898082-0
Fax 089-898082-90
Naturland@naturland.de
<http://www.naturland.de>

22. Rostocker E.ON Citylauf



Tausende Zuschauer
Lauf für die ganze Familie
Staffel für Jedermann

18. Mai 2014

10 Uhr · Neuer Markt · Rostock
www.rostocker-citylauf.de



Annahme von privaten Kleinanzeigen.

Tel.: 0381 38303016*

Fax: 0381 38303018*

kundenservice@ostsee-zeitung.de

Wir sind für Sie erreichbar:

Mo. - Fr. 7.00 bis 20.00 Uhr
Sa. 7.00 bis 13.00 Uhr

*Es gilt der nationale Tarif, entsprechend ihres Festnetz- oder Mobilfunkansetzers



Verschiedenes

Dit&dat

Grundstück in Börzow zu verkaufen,
780 m² voll erschl., Baubeg., sofort, von priv.
Tel. 01 72/7 40 78 17

3-R.-Whg. in GVM,
1. OG, 60 m², EBK, V-Bad, Stellpl., Keller, ruh. Lage, KM 310,- + NK,
Tel. 01 76/31 58 00 81

In welcher Gemeinde ist noch eine ehemalige Militärliegenschaft mit einem Funkturm vorhanden?
Zuschr. an Z114086356 OZ-Service-Center, R.-Wagner-Str. 1a, 18055 Rostock.

OZ ticket



René Kollo & Eva Lind
16. Mai 2014 - 19.30 Uhr
Nikolaikirche Rostock



Chris Rea
11. November 2014 - 20.00 Uhr
Stadthalle Rostock

Tipp der Woche



Segeltörn mit der Mercedes
div. Termine bis 28.09.2014 - div. Uhrzeiten
Passagierkai Warnemünde



Die Abrafaxe
14.06. bis 29.08.2014 - 16.00/19.00 Uhr
Greifswald/ Stralsund/ Sellin/ Heringsdorf



Jan Garbarek & The Hilliard Ensemble
29. Oktober 2014 - 20.00 Uhr
Dom St. Nikolai Greifswald

Erhältlich in Ihrem OZ-Service-Center, unter shop.ostsee-zeitung.de oder unter 0381 38303017*
shop.ostsee-zeitung.de

Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Für verlorene Eintrittskarten erstattet der jeweilige Veranstalter keinen Ersatz. Rücknahme, Umtausch ausgeschlossen.

Hier können Sie mit Ihrer OZ-Abo-Karte sparen (nur so lange das Kontingent reicht)

OZ OSTSEE-ZEITUNG
Weil wir hier zu Hause sind