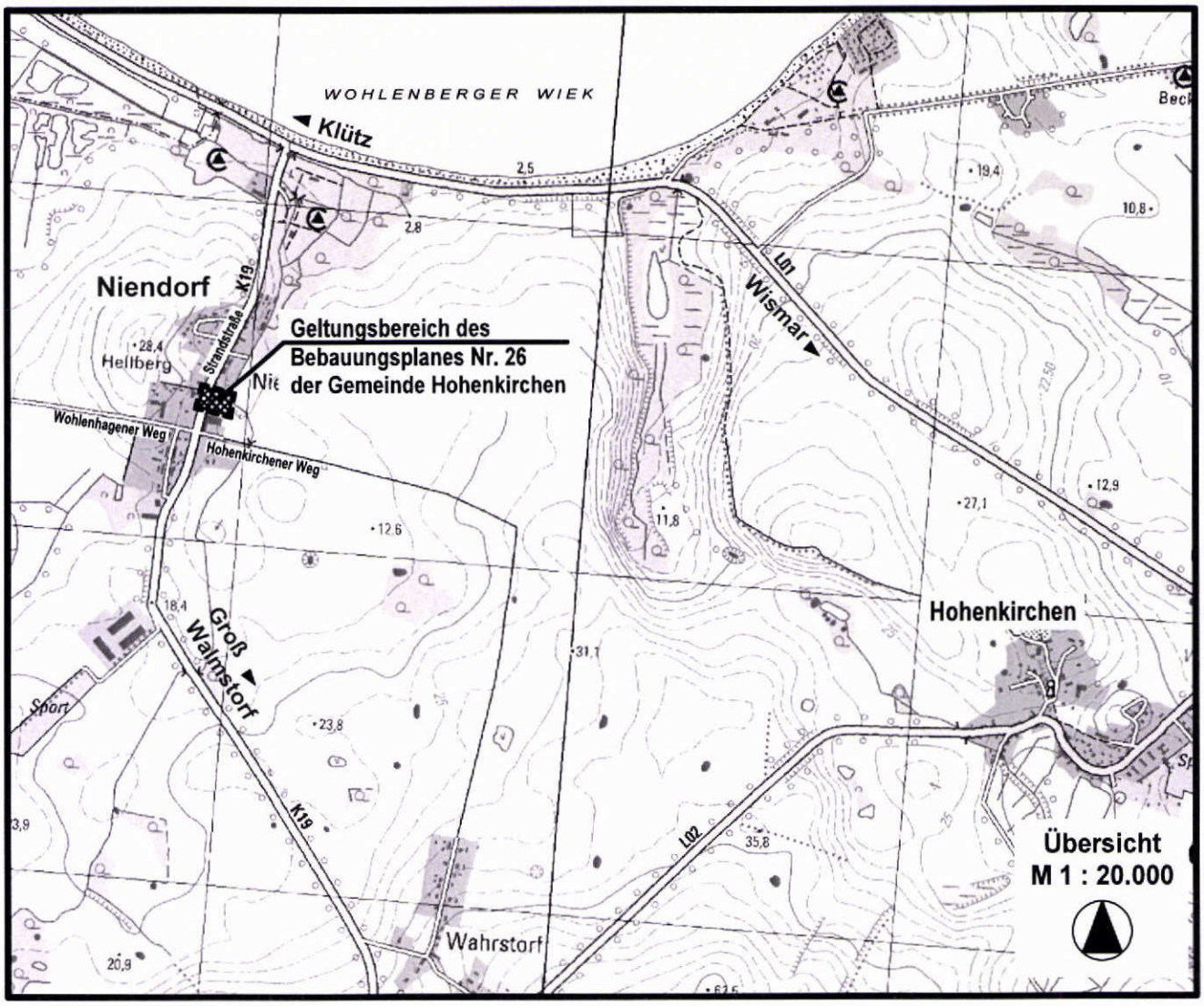
BEGRÜNDUNG
ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE NIENDORF ÖSTLICH DER STRANDSTRAßE (BEREICH EHEMALIGER LANDWIRTSCHAFTLICHER ANLAGEN)

Verfahrensaufstellung gemäß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 14. März 2017

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße (Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**5**
1.	**Allgemeines**	**5**
1.1	Anlass der Planaufstellung	5
1.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
1.3	Kartengrundlage	6
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.5	Rechtsgrundlagen	6
1.6	Bestand Geltungsbereich	7
2.	**Übergeordnete und örtliche Planungen, Schutzgebiete und Schutzobjekte**	**7**
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	8
3.	**Örtliche Planungen**	**8**
3.1	Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
4.	**Planungsziel, Städtebauliches Konzept und Planverfahren**	**11**
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Planungsziel	11
4.3	Planverfahren	11
4.4	Städtebauliches Konzept	14
5.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**14**
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Gebäudestellung	16
5.5	Anzahl der Wohneinheiten	16

5.6	Nebenanlagen	16
5.7	Fläche für Aufschüttungen	17
6.	**Klimaschutz**	**17**
7.	**Verkehrliche Erschließung**	**17**
8.	**Ver- und Entsorgung**	**17**
8.1	Wasserversorgung	17
8.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Regenwasser	18
8.2.1	Regenwasser	18
8.2.2	Schmutzwasser	19
8.2.3	Brandschutz/Löschwasser	20
8.2.4	Energieversorgung	20
8.2.5	Abfallentsorgung	20
9.	**Flächenbilanz**	**21**
10.	**Auswirkungen der Planung**	**21**
11.	**Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**	**21**
11.1	Dächer	22
11.2	Fassaden	22
11.3	Einfriedungen	22
11.4	Abfallbehälter	23
11.5	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	23
11.6	Festsetzung zu Bußgeldern	23
12.	**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**	**24**
12.1	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	24
12.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	24
12.3	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	24
12.4	Bodenschutz	25
12.5	Munitionsfunde	25
12.6	Versickerung von Niederschlagswasser	25
12.7	Ausgleichs- und Ersatzbelange	25
12.8	Belange der Bundeswehr	26
TEIL 2	**Ausfertigung**	**27**
1.	**Beschluss über die Begründung**	**27**
2.	**Arbeitsvermerke**	**27**
3.	**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**	**27**

TEIL 3 Anlagen 28

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Mahnel, letzter Bearbeitungsstand März 2017 28

2. Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim & Morgner GbR, Bellevue 10, 23968 Gägelow, vom 04.10.2016 28

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26, ... 5
Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen 10
Abb. 3: Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen,.....10

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Hohenkirchen möchte Angebote zur Ansiedlung junger Familien im Gemeindegebiet schaffen. Es sollen Baugrundstücke vorbereitet werden, die auch die Möglichkeiten eröffnen, die Elterngeneration aufnehmen zu können.
In der Gemeinde Hohenkirchen ist im Ortsteil Niendorf durch die Stela-Bau GmbH der Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich der Flurstücke 106/2, 106/3 und der Teilstücke 110/2 und 110/3 an die Gemeinde gerichtet worden. Der Antrag zur Bebauung der Grundstücksflächen entspricht dem gemeindlichen Willen zur Wohnbauflächenentwicklung der Ortslage Niendorf.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Strandstraße innerhalb des bebauten Dorfgefüges. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch bebaute Grundstücke westlich der Strandstraße 4c-4d,
- Im Norden durch das Grundstück Strandstraße 3A,
- Im Osten durch Grünflächen und im Anschluss daran durch Flächen der Landwirtschaft,
- Im Süden durch das Grundstück eines ehemaligen Schafstalles (Strandstraße 12)

Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 26,
Quelle Luftbild: www.umweltkarten.de, Bearbeitung Planungsbüro Mahnel

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan vom 05.08.2015 mit Lagesystem ETRS 89 und Höhensystem DHHN 92 in m ü NHN, erstellt vom ÖbVI Dipl.-Ing Jörg Neiseke, Alexandrinenstraße 26/27, 19055 Schwerin.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Entwurf der des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße (Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen) besteht aus:

- der Planzeichnung-Teil A im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- dem Text-Teil B,
- sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden erstellt:

- Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim & Morgner GbR, Bellevue 10, 23968 Gägelow vom 04.10.2016,
- Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, Planungsbüro Mahnel, letzter Bearbeitungsstand März 2017.

Die Gemeinde Hohenkirchen führte das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches gemäß § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durch.
Gemäß § 13a i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde am 13.10.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen gefasst.

Dem Bebauungsplanes Nr. 26 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- 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 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- 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).

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).

1.6 Bestand Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer dörflichen Lage im Ortsteil Niendorf und ist als Freifläche mit Ruderalvegetation zu bezeichnen. Das Gelände war ehemals mit einem größeren landwirtschaftlichen Stallgebäude bebaut. Die ehemaligen Gebäude sind nicht mehr vorhanden. Das Gelände liegt direkt an der Strandstraße und grenzt nördlich und südlich an bebaute Grundstücke an. Das Gelände ist in östlicher Richtung leicht abfallend. Nach Osten grenzt das Gebiet an Wiesenflächen mit einem Gehölzbestand und daran anschließend an die offene Landschaft mit Ackerflächen. Zwischen den Grünflächen und der landwirtschaftlichen Ackerfläche befindet sich ein Graben. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein derzeit ungenutztes Wohngrundstück. Hier sind ein eingeschossiges Gebäude und ein Schuppen vorhanden, die derzeit leer stehen. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein ehemaliges Stallgebäude mit einem rückwärtigen Nebengebäude aus Feldsteinen und Backstein. Diese Gebäude sind derzeit leerstehend. Auf der gegenüberliegenden Seite der Strandstraße befindet sich ein eingeschossiges Reihenhaus. Die Dorflage ist insgesamt durch zum größten Teil eingeschossige Wohngebäude, die trauf- und giebelständig zur Hauptstraße angeordnet sind, geprägt. Einige zweigeschossige Wohngebäude wurden in den 90er Jahren ergänzt.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich drei nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Einzelbäume. Dabei handelt es sich um zwei Weiden und eine Esche. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gehölze.

2. Übergeordnete und örtliche Planungen, Schutzgebiete und Schutzobjekte

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2016 formuliert Erfordernisse der Raumordnung und Landesentwicklung. Für die Gemeinde Hohenkirchen gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

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

- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- mit südlichen Flächen des Gemeindegebietes (Ortslagen Wahrstorf, Hohenkirchen und Gramkow) im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung,
- mit der Wohlenberger Wiek im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege,
- die Wohlenberger Wiek gehört gleichzeitig zum Gebiet der Natura 2000-Schutzgebietskulisse mit dem FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht" und dem EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff".

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Am 20. Juli 2011 wurde das RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen und im Gesetzes- und Verordnungsblatt für MV 2011, Nr. 17, bekannt gegeben.

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

- Die Gemeinde befindet sich teilweise in den Vorbehaltsgebieten Naturschutz und im Vorbehaltsgebiet Landschaftspflege (im äußersten Süden des Gemeindegebiets Hohenkirchen, jene beiden Vorbehaltsgebiete gelten auch als Natura 2000-Gebiete)
- im Norden grenzt die Gemeinde Hohenkirchen an das Vogelschutzgebiet „Wismarbucht" (zu Natura 2000 gehörend)
- Die Gemeinde befindet sich innerhalb des Tourismusschwerpunktraumes „Nordwestmecklenburgische Küste"
- Die Gemeinde befindet sich in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft mit Ackerzahlen über 50,
- Durch den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes verläuft ein regional bedeutsamer Radweg und der Europäische Fernwanderweg
- Hohenkirchen ist mit südlichen Bereichen des Gemeindegebietes in einem Vorranggebiet Trinkwassersicherung, dazu gehören auch die Ortslagen Gramkow, Hohenkirchen und Wahrstorf.
- Die Gemeinde gilt als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis.

3. Örtliche Planungen

3.1 Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz, verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.097 ha. Im Gemeindegebiet leben 1.323 Einwohner (31.12.2014, Statistisches Landesamt, M-V).

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

Eine besondere Bedeutung kommt der Gemeinde durch die unmittelbare Lage an der Wismarbucht und an der Wohlenberger Wiek zu. Im Bereich des Ortsteiles Niendorf hat sich ein Schwerpunktraum für Erholungssuchende herausgebildet. Besonders für Tagestouristen aus dem westmecklenburgischen Raum ist der hier noch recht naturnah verbliebene Strandabschnitt der Wohlenberger Wiek beliebtes Ausflugsziel.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hohenkirchen, entstanden durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow, befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche noch als gemischte Baufläche dargestellt. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neuaufstellung ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche sowie ein Teilbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Östlich angrenzend ist der Verlauf der Abgrenzung des geplanten Landschaftsschutzgebietes „Naturküste Nordwestmecklenburg" dargestellt.

In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen wurde die 4. Änderung des FNP durchgeführt. Hier wird ein Teilbereich der Flächen, gekennzeichnet mit B20 als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Flächen befinden sich im Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 und sind im Bereich des Flächennutzungsplanes mit B20 dargestellt. Der Ausgleich, der mit B20 vorgesehen war, wird nunmehr auf anderen Flächen bzw. durch Erwerb von Ökopunkten der Kompensationsmaßnahme aus dem Ökokonto „Naturwald Farpen" (NWM-024) aus der Landschaftszone Ostseeküstenland ersetzt. Damit kann die Maßnahme B20 entfallen. Die Maßnahmen wurden abschließend gesichert.

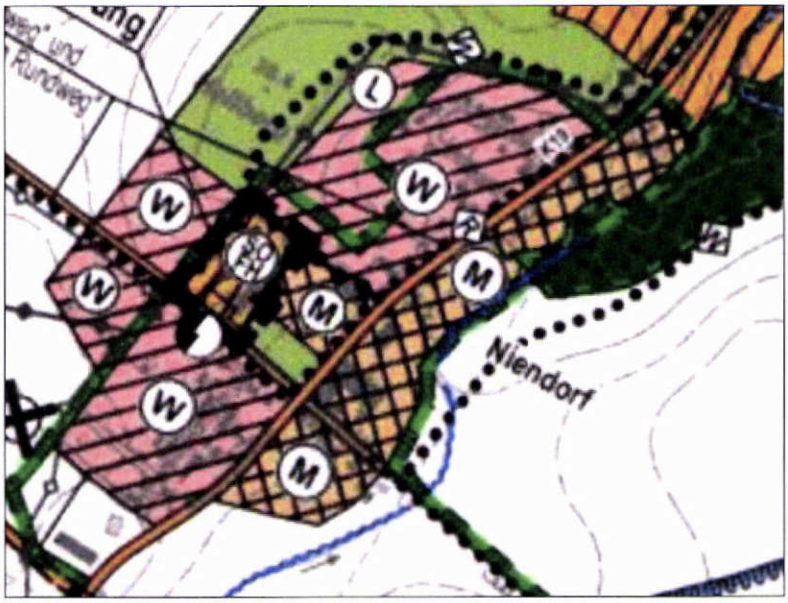


Abb. 2: wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen

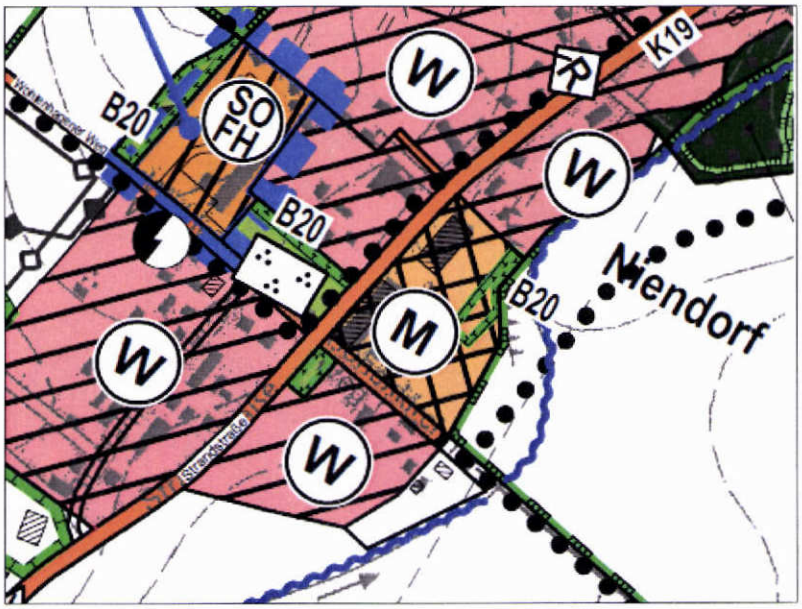


Abb. 3: Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen, Stand: 06.05.2014

Innerhalb des Verfahrens der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 eine Anpassung in Wohnbaufläche erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 26 wird demnach bereits jetzt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet. Die Gemeinde nimmt den Hinweis des Landkreises aus dem Stellungnahmeverfahren auf und berichtet den Flächennutzungsplan im Wege der Anpassung im Verfahren nach § 13a BauGB. Somit wird die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt.

3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Nordöstlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich drei nach § 18 NatSchAG geschützte Einzelbäume. Es handelt sich hierbei um zwei Weiden und eine Esche. Die Wurzelbereiche reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Diese Bereiche wurden als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt.

4. Planungsziel, Städtebauliches Konzept und Planverfahren

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 war eine Bebauung mit einem größeren landwirtschaftlichen Gebäude (Schafstall) vorhanden. Diese Bebauung ist nicht mehr vorhanden. Eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage ist nicht zu berücksichtigen.

4.2 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ziel ist die Schaffung von Baurecht für eine Bebauung mit 4 Einzelgebäuden.
Dabei ist der Bau von 2 Einzelhäusern mit je einer Einliegerwohnung mit einer Grundfläche von 80 % der Hauptwohnung und 2 Einzelhäusern ohne Einliegerwohnung vorgesehen. Die Häuser mit Einliegerwohnung sollen im hinteren Grundstücksbereich entstehen. Hintergrund der Planung von Gebäuden mit einer Einliegerwohnung ist die Absicht der Gemeinde, flexible Wohnmöglichkeiten für junge Familien anzubieten mit der Option ggf. die Elterngeneration im Wohnhaus aufnehmen zu können. Die Gemeinde möchte mit der Bevorratung entsprechend ihrer Verpflichtung und Vorbereitung von Baugrundstücken für die Wohnbebauung im Rahmen der Eigenentwicklung des Eigenbedarfes nachkommen. Dabei konzentriert sich die Gemeinde Hohenkirchen maßgeblich auf die Innenverdichtung der Ortslagen. Es handelt sich um eine Fläche, die ursprünglich mit einem landwirtschaftlichen Gebäude, einem Schafstall bebaut war. Aufgrund der integrierten Lage innerhalb der Ortslage möchte die Gemeinde diese Fläche entsprechend weiter entwickeln. Im Ortsteil Niendorf bestehen keine weiteren Möglichkeiten für eine Wohnbebauung. Der Standort ist aufgrund der Umgebungssituation für das Wohnen sehr gut geeignet. Die Wohnbauflächenentwicklung würde sich harmonisch in das Ortsgefüge einfügen. Die Gemeinde sieht die Möglichkeiten, Grundstücke, die den Bedarf an Eigenentwicklung in der Gemeinde sichern, abzudecken.

4.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Durchführung des Verfahrens ist nach § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung vorgesehen. Die Gemeinde gelangt zur Einschätzung, dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gerechtfertigt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ermöglicht künftig die Ergänzung des Dorfes um vier Wohngrundstücke. Der vorliegende Bebauungsplan wird für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" aufgestellt. Die überplante Fläche war mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut. Dieses Gebäude wurde abgebrochen, so dass nun eine Brachfläche vorhanden ist. Diese derzeit ungenutzte Fläche innerhalb der Ortslage soll durch die vorliegende Planung für eine Wohnbebauung aktiviert werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Fortentwicklung der Ortslage Niendorf für die Wohnbauentwicklung für den Eigenbedarf. Mit der vorliegenden Planung wird keine Ausweitung der Baugebietsflächen in Freiflächen vorgenommen.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine maximal zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass es sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 handelt.

Darüber hinaus sind weitere Bebauungspläne in engem, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang, die für die Innenentwicklung aufgestellt werden, nicht zu beachten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) ist aufgrund der Größe der festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Mit der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 26 wird dem Bedarf an Baugrundstücken in angemessener Weise Rechnung getragen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungsbereich. Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.

- Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von 4.866,3 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht vorgenommen werden.

- Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

- Darüber hinaus sind weitere Bebauungspläne in engem, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang, die für die Innenentwicklung aufgestellt werden, nicht zu beachten.

- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher nicht erforderlich.

- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird aufgrund einer Potenzialabschätzung erstellt und Anlage der Begründung.

- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000) in angemessener Entfernung und ist in die Ortslage integriert.

- Das FFH-Gebiet DE1934-302 "Wismarbucht" liegt nördlich des Plangebietes an der Ostseeküste. Das EU-Vogelschutzgebiet SPA 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff" befindet sich nördlich an der Ostseeküste. Aufgrund der geplanten Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

- Im näheren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine nationalen Schutzgebiete vorhanden.

- 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.

- Gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Alleen und Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

- Bisher sind keine Bodendenkmale, Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Gemeinde Hohenkirchen zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Weiterhin wurde die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4.4 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sollen insgesamt 4 Einzelhäuser entstehen, die über eine 5 m breite private Zufahrtsstraße als Stichstraße von der Strandstraße aus erschlossen werden. Das Plangebiet wird aufgrund einer differenzierten Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der maximalen Anzahl an Wohneinheiten in das WA 1 angrenzend an die Strandstraße und das WA 2 im hinteren Bereich des Plangebietes gegliedert.

Direkt an der Strandstraße sind eingeschossige Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit vorgesehen. In der zweiten Reihe sind 2 Einzelgebäude mit je einer Einliegerwohnung mit einer Grundfläche von 80 % der Hauptwohnung vorgesehen. Dabei können die Gebäude in der zweiten Reihe maximal zweigeschossig errichtet werden.
Aufgrund der in der Ortslage bereits vorhandenen zweigeschossigen Bebauung und dem südlich angrenzenden hohen Stallgebäude passt sich eine maximal zweigeschossige Bebauung gut in die Ortslage ein. Durch die Möglichkeit, hier zwei Wohneinheiten pro Gebäude unterzubringen, werden Angebote für das Wohnen von zwei Generationen unter einem Dach geschaffen. In der zweiten Reihe können kompaktere Gebäude im Stil von Stadtvillen errichtet werden. Um ein zweites Vollgeschoss für die Einrichtung von Einliegerwohnungen zu ermöglichen, wird im WA 2 eine zweigeschossige Bebauung bei einer maximalen Traufhöhe von 6,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m festgesetzt.
Die maximal mögliche Gebäudehöhe in der ersten und zweiten Reihe ist mit 8,60 und 9,00 m an die vorhandene Bebauung des Schafstalls angeglichen und berücksichtigt den Geländeabfall in östliche Richtung.
Die neue Bebauung soll sich so in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bebauungsplan Nr. 26 wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der Eigenart der näheren Umgebung.

Allgemein zulässig sind nach § 4 Abs. 2, Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß §1 (6) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit §1 (9) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit im Geltungsbereich unzulässig:

- Anlagen für Verwaltungen, § 4, Abs. 3 Nr. 3,
- Gartenbaubetriebe, § 4, Abs. 3 Nr. 4,
- Tankstellen, § 4 Abs. 3 Nr. 5

Die ausgeschlossenen Nutzungen im Plangeltungsbereich entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde am diesem Standort und sind städtebaulich nicht mit der kleinteiligen Dorfstruktur vereinbar. Sie werden deshalb ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1
Das Allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst die direkt an die Strandstraße angrenzenden zwei Baugrundstücke. Diese straßenseitige Bebauung soll als eingeschossige Einzelhausbebauung erfolgen. Für die Bebauung sind Einfamilienhäuser mit jeweils einer Wohneinheit geplant.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 an der Strandstraße ist dementsprechend eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist entsprechend der dörflichen lockeren Bebauung mit 0,25 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe liegt bei 3,80 m. Die maximale Firsthöhe ist mit 8,60 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe im WA 1 orientieren sich an der eingeschossigen Bebauung im Ortsteil Niendorf.

Allgemeines Wohngebiet WA 2
Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 umfasst die zwei Baugrundstücke in der zweiten Reihe. Hier ist eine maximal zweigeschossige Bebauung für die Errichtung von Stadtvillen vorgesehen. Für die Gebäude im WA 2 sind jeweils eine Hauptwohnung und eine untergeordnete Einliegerwohnung geplant.
Die Grundflächenzahl ist hier genauso wie im WA 1 mit 0,25 festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,00 m, die maximale Firsthöhe wurde mit 9,00 m festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe im WA 2 resultieren aus den geplanten zweigeschossigen Gebäudekörpern mit einem flachgeneigten Dach für Gebäudekörper mit einer Einliegerwohnung zur Unterbringung von zwei Generationen unter einem Dach. Die Firsthöhe im WA 2 lehnt sich an die bestehende Bebauung in der Umgebung an.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Gemeinde möchte Baugrundstücke für Familien zur Verfügung stellen. Entsprechend der dörflichen Siedlungsstruktur sind hier überwiegend Einzelhäuser in

offener Bauweise vorherrschend. Dem wird durch die Planung Rechnung getragen.

5.4 Gebäudestellung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird die Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zu den straßenseitigen Baugrenzen festgesetzt. Es ist Ziel der Gemeinde, die Firstrichtung entsprechend straßenparallel für die erste Reihe der Bebauung festzusetzen. Die straßenparallele Firstrichtung ist ortstypisch für die nähere Umgebung. Auf diese Weise wird eine Eingliederung der Gebäude in die Nachbarschaft gesichert.

5.5 Anzahl der Wohneinheiten

Allgemeines Wohngebiet WA 1
Für die Bebauung entlang der Strandstraße sind zwei Einzelhäuser mit maximal jeweils einer Wohneinheit festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet WA 2
Im hinteren Bereich des Geltungsbereiches ist eine Bebauung mit zwei Einzelgebäuden mit jeweils einer Hauptwohnung und einer untergeordneten Einliegerwohnung möglich. Durch die Festsetzung soll das Wohnen von zwei Generationen unter einem Dach ermöglicht werden. Die Einliegerwohnung wird auf 80 % der Grundfläche der Hauptwohnung begrenzt. Die Begrenzung der Einliegerwohnung auf 80 % der Grundfläche der Hauptwohnung wurde festgesetzt, um die Größe der Gebäudekörper im WA 2 auf ein der dörflichen Gebäudestruktur angepasstes Maß festzulegen.

Mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten soll die Anzahl der Wohneinheiten auf ein der dörflichen Siedlungsstruktur angepasstes Maß begrenzt werden. Insgesamt können durch die textliche Festsetzung zur Zahl der Wohnungen im Plangebiet maximal 6 Wohneinheiten in 4 Gebäuden realisiert werden. Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten ist zudem mit der Festsetzung unterschiedlicher Gebäudetypen verbunden. Die Gemeinde Hohenkirchen legt Wert darauf, dass straßenparallel eingeschossige Gebäude sind. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Größe und Kubatur der Gebäude wird durch die Gemeinde bestimmt, dass die Zahl der Wohnungen entsprechend reglementiert wird. Es ist typisch in der Gemeinde, dass die Aufnahme von Eltern- oder Kindergenerationen in einer zweiten Wohnung nicht durchgängig ist. Deshalb wird diese Vorgehensweise als sinnvoll und legitim betrachtet. Es ist zudem möglich, innerhalb von einer Wohnung mehr Generationen in Räumen entsprechend unterzubringen. Es hat somit nicht jeder Eigentümer gleiche Möglichkeiten der Ausnutzung, wirtschaftliche Ausnutzungsmöglichkeiten sind für alle Eigentümer gegeben und der Ortsspezifik wird entsprechend Rechnung getragen.

5.6 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb des WA 1 sollen Nebengebäude, Stellplätze und Garagen nicht im Bereich zwischen dem Hauptgebäude und der Strandstraße errichtet werden. Diese Festsetzung dient den gestalterischen Zielen zur dörflichen Entwicklung. Der Vorgartenbereich soll von Bebauung und Stellplatzanlagen freigehalten werden.

5.7 Fläche für Aufschüttungen

Das Baugrundstück fällt in östliche Richtung leicht ab. Um die Höhenunterschiede auszugleichen und einen ebenen Baugrund zu schaffen sind vor allem im rückwärtigen Grundstücksbereich Aufschüttungen notwendig. Weiterhin ist die Aufschüttung als Absicherung des Freigefälles für die Ver- und Entsorgung vorgesehen.

6. Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Orts- und Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Realisierung von vier zusätzlichen Wohngebäuden ist nur eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten.
Durch die Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien.
Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Strandstraße gesichert. Die hinteren beiden Grundstücke werden durch eine private Stichstraße erschlossen. Die Zufahrt wird über eine Grunddienstbarkeit gesichert.
Um ein gefahrloses Ein- und Ausbiegen von mindestens 2 PKW aus der Planstraße zu gewährleisten, ist die befestigte Fläche in einer Mindestbreite von 4,50 m zu errichten.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in der Ortslage ist vorhanden und somit als gesichert zu betrachten.

8.1 Wasserversorgung

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind zu beantragen.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) mit Trinkwasser zentral versorgt. Die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Hohenkirchen und somit auch der Ortslage Niendorf ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 vorhandenen TW-Leitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die TW-Versorgungsleitung des ZVG verläuft auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Strandstraße im Vorgartenbereich der Privatgrundstücke.
Die TW-Versorgung soll mit Verlegung einer Anschlussleitung im Bereich des mittigen Anliegerweges und Herstellung der Hausanschlussleitungen bis auf die Grundstücke erfolgen. Die Anbindung erfolgt an die vorhandene TW-Versorgungsleitung. Die TW-Anschlussleitung im Anliegerweg verbleibt im Eigentum und in Zuständigkeit des ZVG. Hierzu sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG zu schließen.
Die Verlegung einer Versorgungsleitung mit 4 Trinkwasserhausanschlüssen erfolgt vom vorhandenen Leitungsbestand in der Strandstraße in die geplante Zuwegung. Voraussetzung ist die Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des ZVG.

8.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Regenwasser

8.2.1 Regenwasser

In der Ortslage Niendorf befindet sich kein öffentlicher Regenwasserkanal in Trägerschaft des Zweckverbandes Grevesmühlen. Eine südlich des Planbereiches verlaufende Regenwasserleitung auf dem Flurstück 107/3, die das B-Plan-Gebiet quert, ist eine Ablaufleitung der Straßenentwässerung der Strandstraße (Kreisstraße K19). Diese steht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu Verfügung. Für die ursprünglich fast vollständig versiegelte Fläche konnte die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in der Vergangenheit gesichert werden.

Für die Ortslage Niendorf und somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (Niederschlagswassersatzung NSchWS). Das auf den privaten Grundstücken sowie auf der privaten Verkehrsfläche anfallende unbelastete und gering verschmutzte Regenwasser außerhalb der Trinkwasserschutzzonen ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu verwerten bzw. zu versickern. Um die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens nachzuweisen, wurde für die Baugrund- und Gründungsverhältnisse ein Gutachten erstellt. Der „Geotechnische Bericht" über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR mit Datum vom 04.10.2016 erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens wird dargestellt, dass bei KF-Werten von
$2x10^{-5}$ bis $2,7x\ 10^{-5}$ eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Mulden- und Rigolen-Systeme sind entsprechend Voraussetzung. Entsprechende Anlagen sind

so herzustellen, dass die Ableitung gesichert ist. Auf gesonderte Flächenfestsetzungen hierzu wird verzichtet. Hier soll den individuellen Gestaltungen Spielraum eingeräumt werden. Sofern eine Nutzung des Grabens erforderlich wird, sind hier Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband und der Unteren Wasserbehörde zu führen.

Es sind entsprechende Versickerungsanlagen auf den Grundstücken herzustellen (z.B. Rigolen, Sickerschächte, Sickermulden,...). Im Bedarfsfall ist eine Ableitung bzw. ein gedrosselter Überlauf (als Notüberlauf) in den östlich angrenzenden Graben vorgesehen. Sofern Grunddienstbarkeiten erforderlich sind, sind die entsprechend zu erwerben und zu sichern.

Der östlich des Plangebietes verlaufende Graben ist laut „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie" (www.umweltkarten.mv-regierung.de) als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Nach Auskunft des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste" ist der Graben als Vorfluter für die Baugrundstücke grundsätzlich geeignet. sollte die Einleitung in das Gewässer Nr. 24 geplant sein, ist das nur möglich unter Inanspruchnahme fremder Grundstücke. Diesbezüglich wären Dienstbarkeiten sowie die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes notwendig.
Eine eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser in das vorhandene Gewässer Nr. 11:0:24, Groß Walmsdorfer Graben ist unter Angabe der Einleitstelle und der Einleitmenge möglich. Die Einleitung bedarf der Zustimmung des Verbandes und der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises. Die Einleitstelle ist so zu gestalten, dass die Gewässerunterhaltung nicht erschwert oder verhindert wird.
Wenn die Einleitung erforderlich ist, sind weitere Abstimmungen zwischen Gemeinde und dem Wasser- und Bodenverband sowie der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Die Einleitung von Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in oberirdische Gewässer gilt als Gemeingebrauch und ist nicht erlaubnispflichtig. Hierzu sind Dienstbarkeiten zu regeln und die Zustimmung des unterhaltungspflichtigen Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste" einzuholen.

8.2.2 Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

In der Fahrbahn der Strandstraße befindet sich ein SW-Kanal Stz DN200 des Zweckverbandes Grevesmühlen. Für die vorderen zwei Grundstücke können vorhandene Hausanschlussleitungen genutzt werden. Für die straßenbegleitenden Grundstücke ist bereits ein Grundstücksanschluss gelegt, der genutzt werden kann. Zur Schmutzwasserentsorgung der hinterliegenden Grundstücke ist die Erweiterung des Leitungssystems des ZVG notwendig. Für die Anbindung der hinteren Grundstücke ist eine zusätzliche Hausanschlussleitung von der Hauptleitung bis hinter die Grundstücksgrenze zu verlegen. entsprechend muss in die vorgesehene Wegefläche ein Kanal inklusive Schacht errichtet sowie die Anschlüsse auf die Grundstücke vorgestreckt werden. Hier ist ein Übergabeschacht anzuordnen. Ab dem Übergabeschacht ist die weitere Leitung ei-

ne private Entwässerungsanlage. Hier erfolgt eine Verlegung mittig im privaten Anliegerweg. Diese private Anschlussleitung kann als Freigefälleleitung oder bei Notwendigkeit auch als Druckentwässerung realisiert werden. Mit Fertigstellung der Erschließung werden diese Grundstücke beitragspflichtig.
Im Zuge der Erschließungsplanung sind zwischen dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen und dem Erschließungsträger entsprechende vertragliche Regelungen zu treffen, um die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet sicherstellen zu können.

8.2.3 Brandschutz/Löschwasser

Die Grundstücke befinden sich in der integrierten Ortslage. Der Löschwassernachweis ist entsprechend zu führen. Hydranten sind in ausreichendem Umfang zu sichern, so wie es in der Gemeinde übliche Praxis ist. Der Zweckverband teilte mit, dass der vorhandene Hydrant Nr. 726 Bestandteil des Vertrages ist, jedoch wahrscheinlich in zu großer Entfernung zum Plangebiet liegt. Ein neuer Hydrant wird gesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Wartung des neuen Hydranten für 10 Jahre zu übernehmen. Gemäß den Festsetzungen sind Dachziegel für die Dachausbildung vorgesehen und für die Wandflächen ist Holz nur in untergeordnetem Anteil zulässig. Es sind nur Gebäude zulässig, die einen Löschwasserbedarf von nicht mehr als 48 m²/Stunde über 2 Stunden erfordern.

8.2.4 Energieversorgung

Der von der e.dis AG mitgeteilte Leitungs- und Anlagenbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Für einen eventuellen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.
Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:
Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen sind Abstimmungen durchzuführen. Dafür wird ein Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1: 500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind, benötigt.
Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

8.2.5 Abfallentsorgung

Für die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Baugrundstücke kann die Abfallentsorgung unmittelbar über die Strandstraße erfolgen, die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag hier bereitzustellen. Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gelegenen Grundstücke können mit den derzeit im LK Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeugen aufgrund des vorhandenen Gefälles (Höhenunterschied von bis zu 2 m) und einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht direkt angefahren werden. Von diesen Grundstücken müssen die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Strandstraße bereitgestellt werden.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 beträgt 4.866,3 m². Die Nutzungen gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Flächengröße [m²]	
WA – allgemeine Wohngebiete gesamt		
▪ WA 1	1.766,00	**3.873,00**
▪ WA 2	2.107,00	
Verkehrsfläche, gesamt		
▪ Verkehrsfläche, öffentlich	793,30	**993,30**
▪ Verkehrsfläche privat, verkehrsberuhigter Bereich	200,00	
Gesamtfläche		**4.866,30**

10. Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen wird eine Freifläche innerhalb der dörflichen Ortslage Niendorf der Gemeinde Hohenkirchen in Anspruch genommen, welche von einer Umgestaltung und einer Nutzungsintensivierung betroffen sein wird. Die Fläche war mit einem landwirtschaftlichen Gebäude bebaut, dieses ist nicht mehr vorhanden. Durch die Planung kommt es zu Bodenversiegelungen für die Bebauung mit vier Wohngebäuden. Eingriffe nach § 13a BauGB sind zulässig.

11. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 LBauO M-V getroffen, die die vorhandene Bebauungsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll ein auf die Ortsstruktur abgestimmter Umfang an Materialen und Farben festgelegt werden.

Es werden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu
- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen. Die Festsetzungen orientieren sich an den bebauten Gebieten in der Ortslage Niendorf.

Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des abgesteckten Rahmens ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Einzelnen gegeben ist.

11.1 Dächer

Die Dachformen orientieren sich vorwiegend an der vorhandenen Gestaltung der Dachlandschaft der Ortslage Niendorf. Zulässig sind im WA 1 Krüppelwalm-, Walm- oder Satteldächer. Diese Dachformen sind typisch für die dörflichen Ortslagen der Region Klützer Winkel.

Innerhalb des WA 2 sind auch flachgeneigte Dächer zulässig. Diese Dachform soll eine zweigeschossige Bauweise ermöglichen, die sich in der maximalen Traufhöhe an den Höhen der umgebenden Gebäude anlehnt.

Für die farbliche Gestaltung der Dacheindeckung der Hauptdächer sind ziegelrote und anthrazitfarbene Töne in Anlehnung an das RAL-Farbspektrum K1 zulässig.
Dabei sind einfach engobierte Dachziegel zulässig. Glasierte Dachziegel sowie glänzende und reflektierende Dacheindeckungen sind aufgrund einer möglichen Blendwirkung nicht zulässig.

Es sind nur Gebäude zulässig, die einen Löschwasserbedarf von nicht mehr als 48 m²/Stunde über 2 Stunden erfordern.

11.2 Fassaden

Die Festsetzungen zu Außenwänden der geplanten Gebäude beinhalten im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Farbgestaltung und der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine Angleichung an die vorhandene Bebauung zu erreichen.
In der Ortslage Niendorf sind ziegelsichtige Fassaden in den Farben rot, rotbraun und hell sowie verputzte Fassaden im hellen Farbspektrum typisch. Der Holzanteil innerhalb von Wandflächen ist gering.

Es sollen sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig sein. Für eine hinreichende gestalterische Freiheit und Individualität werden Festsetzungen zur Akzentuierung der Fassaden getroffen. Diesbezüglich sind auch andere Materialien z. B. Holz zulässig.

Es sind nur Gebäude zulässig, die einen Löschwasserbedarf von nicht mehr als 48 m²/Stunde über 2 Stunden erfordern.

11.3 Einfriedungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Die Reglementierungen gelten für die an der öffentlichen Straße (K19) liegenden Grundstücksseiten. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig.

Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur. Die Einschränkungen zur Straße hin bzw. zu den Sichtflächen gelten, um Sichtbehinderungen auszuschließen. Die Sichtflächen sind zur K19 entsprechend festgesetzt.

11.4 Abfallbehälter

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind.

11.5 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Regelungen zu Materialien für die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen wurden getroffen um den Anteil der Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering zu halten. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern und dem Grundwasser wieder zugeleitet werden kann.
Es soll mit dieser Festsetzung gesichert werden, dass zu starke Versiegelungen ausgeschlossen werden.

11.6 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

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

12.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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

12.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.
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.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der 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.
Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

12.4 Bodenschutz

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

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.

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

12.5 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind im Geltungsbereich nicht gänzlich auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungs-auskunft) 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

12.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 gilt die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (Niederschlagswassersatzung NSchWS). Nähere Ausführungen werden dazu im Kapitel 8.2.1 gemacht.

12.7 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen auf den Flurstücken 105/3 (ehem. 105/2) und 106/2 sowie auf den angrenzenden Flurstücken 107/3 und 110/2 der Flur 1 in der Gemarkung Niendorf rechtskräftig festgesetzten Kompensationsmaßahmen in Form von Gehölzpflanzungen (externe Kompensationsmaßnahme EM1) werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen nicht umgesetzt. Es werden entsprechend der Höhe der Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) der Kompensationsmaßnahme (1.281 m² KFÄ) Ökopunkte aus dem Ökokonto „Naturwald Farpen" (NWM-024) aus der Landschaftszone Ostseeküstenland erworben. Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem genannten Ökokonto als Ersatz für die Kompensationsmaßnahme wird von der unteren Naturschutzbehörde als geeignet angesehen. Eine vertragliche Regelung zur Sicherung der Ökopunkte wurde zwischen dem Eingriffsverursacher geschlossen. Der Vertrag über den Verkauf von Ökopunkten wird den Verfahrensunterlagen beigefügt.

12.8 Belange der Bundeswehr

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilte mit, dass bei einer Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen von über 30, 00 m eine erneute Beteiligung vorzunehmen ist.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf der Gemeinde Hohenkirchen wurde in der Gemeindevertretersitzung am 14.03.2017 gebilligt.

Hohenkirchen, den 25.09.2018

.....
Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

GEMEINDE HOHENKIRCHEN -1- (Siegel) LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

2. Arbeitsvermerke

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Aufgestellt für die Gemeinde Hohenkirchen
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

3. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Somit wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

TEIL 3 Anlagen

1. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Mahnel, letzter Bearbeitungsstand März 2017**

2. **Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Buchheim & Morgner GbR, Bellevue 10, 23968 Gägelow, vom 04.10.2016**

Teil 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Potenzialabschätzung

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 für den Ortsteil Niendorf im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Von der Erstellung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.
Ziel des Bebauungsplans Nr. 26 ist die Entwicklung von vier Wohngrundstücken.

Im Folgenden wird eine Potentialabschätzung bezogen auf mögliche relevante Artgruppen, besonders geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle wildlebenden Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG durchgeführt.

1.2 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.
Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

1.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *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 folgende Arten zu berücksichtigen:

I alle wildlebenden Vogelarten
II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

1.4 Relevanzprüfung

Der naturräumliche Bestand innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26 stellt sich als ruderale Staudenflur dar. Gehölze sind nicht vorhanden.

Angrenzend an die Fläche befinden sich westlich und nördlich bebaute Grundstücke. Im Osten grenzen Grünflächen und im Anschluss daran landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befindet sich ein ehemaliger Schafstall.

Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage Niendorf besteht eine anthropogene Frequentierung des Gebietes, insbesondere auch durch die angrenzende Strandstraße.

I alle wildlebenden Vogelarten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Gehölze und somit keine Brutplätze für baumbrütende Arten.
Potentiell wäre die Fläche für bodenbrütende Arten geeignet, aufgrund der Lage im Siedlungsbereich, der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastung und der geringen Strukturvielfalt ist jedoch nicht mit einem Vorkommen von Bodenbrütern zu rechnen.

Das nächste Rastgebiet (Stufe 4 - Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) - Bewertung: sehr hoch) grenzt östlich an den Geltungsbereich an. Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil des Rastgebietes und weist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich keine entsprechende Eignung auf.

Da die Umgebung bereits anthropogen vorbelastet ist und sich die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 26 ergänzende Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügt, ist mit keiner Erhöhung von Auswirkungen durch Störwirkungen im Vergleich zum aktuellen Maß zu rechnen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Vogelarten besteht somit nicht.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und fehlenden Gewässern und Gehölzen sowie der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung besteht keine Habitateignung für Arten des Anhangs IVa der FFH-Richtlinie.

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

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Grünfläche und der strukturarmen naturräumlichen Ausstattung sind keine Pflanzenarten des Anhang IVb der FFH-Richtlinie zu erwarten.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

1.5 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet sind und ohnehin ein an Störungen angepassten Artenspektrum der Siedlungslagen im Plangebiet zu erwarten ist.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Ergänzungssatzung nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung einer Bebauung neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

1.6 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Es besteht aufgrund der naturräumlichen Ausstattung keine potentielle Betroffenheit der verschiedenen, betrachteten Artgruppen.
Die Auswirkungen, die durch den Bebauungsplan Nr. 26 entstehen können, verstoßen nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Arbeitsvermerk

Aufgestellt für die Gemeinde Hohenkirchen
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

INGENIEURBÜRO
FÜR
BODENMECHANIK UND GRÜNDBAU

Buchheim & Morgner GbR
Bellevue 10, 23968 Gägelow
Dipl.-Ing. Jürgen Buchheim
Dipl.-Ing. Jörg Buchheim B-1440-2008
Dipl.-Ing. Grit Morgner B-1439-2008

Telefon (03841) 6262-0
Fax (03841) 6262-29
Internet: www.baugrund-gutachten.de
E-Mail: info@baugrund-gutachten.de

Kenn.-Nr. 118-A-16

Geotechnischer Bericht

über die

Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Bauvorhaben:	Erschließung B-Plan Nr. 26 in Niendorf Hohenkirchen
Objekt:	Baugrunduntersuchung
gültig für:	GK2
Auftraggeber:	Stela Bau GmbH Primelweg 17 23966 Wismar
Bearbeiter:	Dipl.- Ing. Jens Morgner
umfasst die Seiten:	1-14

Sondierstellenplan	BlN.	1.0
Sondierprofile	BlN.	2.0
Kornverteilungen	Anlagen	2.1 - 2.2

aufgestellt in: Gägelow, den 04.10.2016

Dipl. Ing. Grit Morgner
Beratender Ingenieur

1.0 Inhaltsverzeichnis

1.0 Inhaltsverzeichnis 2
2.0 Unterlagenverzeichnis und Anlagenverzeichnis 2
2.1 Verwendete Unterlagen 2
2.2 Anlagen 3
3.0 Feststellungen 3
4.0 Baugrundverhältnisse 4
4.1 Durchgeführte Untersuchungen 4
4.2 Höhenbezug und Lage der Sondierpunkte 4
4.3 Bodenschichtungen 4
4.3.1 Schicht 1, Mutterbodenauffüllungen 4
4.3.2 Schicht 2, Auffüllung, Schluff, Sand, tonig, etwas Bauschutt teilweise humos ... 5
4.3.3 Schicht 3, gewachsener Baugrund, Feinsand, stark schluffig, Schluff stark feinsandig 5
4.3.4 Schicht 4, gewachsener Baugrund, Schluff feinsandig 5
4.3.5 Schicht 5, gewachsener Baugrund, Geschiebemergel 6
4.4 Wasserstände 6
4.5 Bodenklassifikation (Bodengruppe / Bodenklasse) 7
4.6 Erdstoffmechanische Eigenschaften 7
4.7 Betonaggressivität 8
5.0 Gründungstechnische Schlussfolgerungen 8
5.1 Allgemeines 8
5.2 Aufnehmbarer Sohldruck für Bebauung 9
5.3 Empfehlungen für den Schichtenaufbau befestigter Flächen 9
5.4 Empfohlener Schichtenaufbau 10
5.5 Empfehlungen zur Gründung von Rohrleitungen 10
5.6 Aufnehmbarer Sohldruck für Schachtbauwerke 11
5.7 Rohrvortriebsarbeiten 11
5.8 Ausbildung der Baugrube (Rohrgraben) 12
5.9 Bautechnische Hinweise für Gebäude 12
5.10 Wiederverwendbarkeit von Böden 12
6.0 Wasserhaltung 13
6.1 Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit 13
6.2 Wasserhaltungsmaßnahmen zum Schutz baulicher Anlagen 13
6.3 Versickerung 14

2.0 Unterlagenverzeichnis und Anlagenverzeichnis

2.1 Verwendete Unterlagen

U1	Auftrag zur Baugrunduntersuchung
U2	Lage- und Höhenplan/ B-Plan Vermessungsbüro Urban + Neiseke
U3	Laboranalysen
U4	Verwendete Normungen und Richtlinien:

EC7	Entwurf , Berechnung und Bemessung in der Geotechnik Erkundung und Untersuchung des Baugrundes geotechnische Bemessung / Allgemeine Regeln
DIN 1054-2010	Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau

DIN 4020	Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke
DIN 4021	Erkundung durch Schürfe, Bohrungen sowie Entnahme von Bodenproben
DIN 4022	Benennung und Beschreibung von Boden und Fels
DIN 4023	Baugrund und Wasserbohrungen, zeichnerische Darstellung
DIN 4030	Beurteilung betonangreifender Wässer, Böden und Gase
DIN 4094	Baugrund Erkundung durch Sondierung
DIN 4123	Gebäudesicherung im Bereich von Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen
DIN 4121	Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau
DIN 18123	Bestimmung der Korngrößenverteilung
DIN 18127	Proctorversuch
DIN 18195	Bauwerksabdichtungen
DIN 18196	Bodenklassifikation für Bautechnische Zwecke
DIN 18300	Erdarbeiten
DWA-A 138	Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
TL SoB-StB04	Technische Lieferbedingungen für Baustoffgemische und Böden zur Herstellung von Schichten ohne Bindemittel
RSTO 12	Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen
ZTV E StB09	Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau
ZTV A StB12	Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen

2.2 Anlagen

BIN1.0	Sondierstellenplan	
BIN2.0	Sondierprofile	
A1	Schichtenverzeichnis	A1.1 – A1.4
A2	Kornverteilung	A2.1 – A2.2

3.0 Feststellungen

Die Stela Bau GmbH plant die Erschließung des B-Plangebietes in der Gemeinde Hohenkirchen Ortslage Niendorf, östlich der Strandstraße.

Das zu erschließende B-Plangebiet befindet sich auf der Flur 1, den Flurstücken 105/1, 105/3, 106/1, 93/6, 106/3 und 106/2, der Gemarkung Niendorf.

Die Morphologie des Geländes ist nach Osten geneigt. Die Höhenunterschiede im Untersuchungsgebiet betragen ca. 4,60 m. Am östlichen Rand ist eine zum Teil sehr hohe Böschungskante vorhanden.

Das Gebiet wird mit einer ca. 35 m langen Straße erschlossen. Die Belastungsklasse und die Verlegungstiefe der Versorungsleitungen sind nicht bekannt.

Die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser ist auf den geplanten Baugrundstücken zu prüfen. Es ist eine Einschätzung zur allgemeinen Bebaubarkeit zu treffen.

Zum Untersuchungszeitpunkt war in der zu untersuchende Fläche die ehemalige landwirtschaftliche Anlage nicht mehr vorhanden. Restfundamente (Feldsteine) waren an der Oberfläche sichtbar. Das Gelände ist zur Zeit ungenutzt.

4.0 Baugrundverhältnisse

4.1 Durchgeführte Untersuchungen

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden insgesamt vier Sondierungen mit einer max. Teufe von -6,00 m niedergebracht.

In den Laboruntersuchungen wurden Wassergehalte und die Kornverteilungen der anstehenden gewachsenen Böden bestimmt. Näherungsweise wurde die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden über die Kornverteilung ermittelt.

4.2 Höhenbezug und Lage der Sondierpunkte

Als Höhenbezug wurde die Schachthöhe aus dem Höhenplan [U2] übernommen. Es handelt sich hiebei um NHN-Höhen. Die Sondierpunke werden folgenden Höhen zugeordnet:

Tabelle 1 Höhenbezug der Sondierungen

Sondierung	Höhe	Endteufe	Endteufe bezogen auf	Bemerkung
	m NHN	m	m NHN	
Schacht	+14,36			
BS1/16	+13,24	-6,00	+7,24	
BS2/16	+12,07	-6,00	+6,07	
BS3/16	+12,84	-6,00	+6,84	
BS4/16	+11,66	-6,00	+5,66	

4.3 Bodenschichtungen

4.3.1 Schicht 1, Mutterbodenauffüllungen

Im Untersuchungsgebiet wurde, außer in BS1/16, eine 5 cm bis 20 cm mächtige Mutterbodenauffüllung angetroffen. Darunter steht weiterer aufgefüllter Baugrund an.

4.3.2 Schicht 2, Auffüllung, Schluff, Sand, tonig, etwas Bauschutt teilweise humos

In allen Sondierungen steht ab der Geländeoberkante oder unter der Mutterbodenauffüllung eine Auffüllung aus tonigen Schluff-Sandgemischen mit Bauschuttanteilen an. Diese Schicht ist ca. 0,45 m (BS1/16) bis 4,50 m (BS4/16) mächtig.

Wasserdurchlässigkeit: wasserdurchlässig bis schwach wasserdurchlässig
Tragfähigkeit als Planum: geschätzt E_{v2} ca. 30 MN/m²

4.3.3 Schicht 3, gewachsener Baugrund, Feinsand, stark schluffig, Schluff stark feinsandig

Im Bereich von BS1/16 bis BS3/16 steht unter der Schicht 2, ab einer Teufe von -0,85 m bis -1,40 m unter Gelände, als gewachsener Baugrund, stark schluffiger Feinsand oder stark feinsandiger Schluff an. Anhand des Eindringwiderstandes beim Sondiervorgang wird die Lagerungsdichte als mitteldicht gelagert eingeschätzt. Ab einer Teufe von -2,70 m bis -4,50 m werden die Sande von feinsandigem und tonigen Schluff und Geschiebemergel unterlagert.

Wasserdurchlässigkeit: wasserdurchlässig
Tragfähigkeit als Planum: geschätzt E_{v2} ca. 45 MN/m² (nur BS1/16)

Tabelle 2 Wasserdurchlässigkeiten (Kornverteilung Anlage 2.1)

Bohrung	Teufe	Durchlässigkeitsbeiwert k_f	Durchlässigkeit nach DIN 18130
Nr.	[m]	[m/s]	
BS1/16	-2,70	$2,7 \cdot 10^{-5}$	durchlässig
BS3/16	-2,70	$2,0 \cdot 10^{-5}$	durchlässig

4.3.4 Schicht 4, gewachsener Baugrund, Schluff feinsandig

Unterlagert wird der Sand in BS2/16 bis BS3/16 von feinsandigem Schluff, ab einer Teufe von -2,70 m bis -2,80 m. Die Schicht 4 steht in BS2/16 und BS3/16 bis zum Endaufschluss von -6,00 an. Insgesamt ist der Charakter der feinsandigen Schluffe nichtbindig. Sie stehen in mitteldichter Lagerung an.

Tabelle 3.2 Wasserdurchlässigkeiten (Kornverteilung Anlage 2.2)

Bohrung	Teufe	Durchlässigkeitsbeiwert k_f	Durchlässigkeit nach DIN 18130
Nr.	[m]	[m/s]	
BS3/16	-5,00	$1{,}3 \cdot 10^{-8}$	Nicht durchlässig

4.3.5 Schicht 5, gewachsener Baugrund, Geschiebemergel

In BS1/16 und BS4/16 werden die feinsandigen Schluffe von Geschiebemergel unterlagert. In BS4/16 reichen die Auffüllungen bis zur Schichtgrenze des Geschiebemergels. Hier wird eine tiefliegendes und verfülltes Soll vermutet.

Die Konsistenz des Geschiebemergels liegt mit Wassergehalten von

$$\mathbf{w_n = 12{,}2\ \%\ bis\ 12{,}4\ \%}$$

bei steif – halbfest.

In der Kornverteilung ist der Mergel ein Schluff, tonig bis schwach tonig, stark sandig und etwas kiesig.

Der Geschiebemergel wurde in BS1/16 bis zur Endteufe angetroffen. In BS4/16 wird er von stark schluffigen Feinsand unterlagert.

4.4 Wasserstände

Während der Sondierungen wurde Wasser in folgenden Höhen festgestellt:

Tabelle 4

Sondierung	Bohransatz	Wasseranschnitt von Bohransatzpunkt	Wasserstand (Wasseranschnitt)
	m NHN		m NHN
BS1/16	+13,24	-	-
BS2/16	+12,07	-	-
BS3/16	+12,84	-4,70	+8,14
BS4/16	+11,66	-5,30	+6,36

Aufgrund der sehr tiefen Grundwasserstände konnten die Wasserstände nach Bohrende nicht mehr festgestellt werden.

4.5 Bodenklassifikation (Bodengruppe / Bodenklasse)

Tabelle 5

Nr.	Bodenschicht	Bodenart	Bodengruppe	Boden-klasse	ATV Rohrvor-trieb	Frost-empfindlichkeit
		DIN4023	DIN18196	DIN18300	DIN18319	ZTVE StB
1	Auffüllung Mutterboden	[Mu]	[OH]	1	-	-
2	Auffüllung Schluff, Sand , tonig, Bauschutt (Steine)	[A]	[A]	3 - 4	LBM2-3LNE2	F3
3	Feinsand, (stark) schluffig Schluff stark feinsandig	fS, u$^{(+)}$	SE - SU	3 - 4	LNE2	F2
4	Schluff feinsandig	U, fs	SU*-UL	4	LBM2	F3
5	Geschiebelehm, Geschiebemergel, Schluff, tonig bis schwach tonig, sandig, etwas kiesig.	Lg Mg	SU*-UL	4	LBM2	F3

4.6 Erdstoffmechanische Eigenschaften

Tabelle 6

Nr.	Bodenart		Lagerungs-dichte Konsistenz	φ'_k [°]	c'_k [kN/m²]	γ_k [kN/m³]	γ'_k [kN/m³]	$E_{s,k}$ [MN/m²]
-	Auffüllung (Gründungspolster), Mittelsand, grobsandig, kiesig,	[mS, gs, g]	mitteldicht	36	0	19	11	30 – 50
2	Auffüllung Schluff, Sand , tonig, Bauschutt (Steine)	[A]	mitteldicht	25	0	18	10	5 – 15*
3	Feinsand, (stark) schluffig Schluff stark feinsandig	fS, u$^{(+)}$	mitteldicht	28	3	19	11	8 – 20*
4	Schluff feinsandig	U, fs	steif	25	5	19	11	8 - 12
5	Geschiebelehm, Geschiebemergel, Schluff, tonig bis schwach tonig, sandig, etwas kiesig	Lg Mg	steif-halbfest	27	12	21	11	12 – 20

* starke Streuung
φ'_k charakteristischer Reibungswinkel
c'_k charakteristische Kohäsion
γ_k charakteristische Wichte
γ'_k charakteristische Wichte unter Auftrieb
$E_{s,k}$ charakteristischer Steifemodul

4.7 Betonaggressivität

nicht durchgeführt

5.0 Gründungstechnische Schlussfolgerungen

5.1 Allgemeines

Im Untersuchungsgebiet sind im Straßenbereich (BS1/16 und BS3/16) Auffüllungen von 0,45 m bis 0,80 m Schichtstärke festgestellt worden. Darunter sind traffähige Sande und Schluffe als gewachsener Baugrund vorhanden.

Im hinteren, östlichen Grundstücksbereich sind die nichtragfähigen Auffüllungsmächtigkeiten größer. Hier ist auf dem südöstlichen Grundstück der tragfähige Schichthorizont aus Feinsand ab einer Teufe von -1,40 m, auf dem nordöstlichen Grundstück erst ab -4,50 m unter Geländeoberkante vorhanden.

Die Abschlämmmassen der Geschiebemergel aus Sanden und Schluffen stehen in BS2/16 und BS3/16 bis zum Entaufschluss an.

In BS1 16 und B4/16 wurde noch der Geschiebemergelhorizont in -4,50 m bis -5,40 m Teufe angeschnitten.

Die antrophologischen Auffüllungen im nordöstlichen Grundstückbereich sind vermutlich auf Sollverfüllungen und Geländeregulierungen zurückzuführen. Eine Gründung von Gebäuden wäre hier nur mit einer Pfahlgründung zu empfehlen. Zusätzliche Sondierungen, zur Eingrenzung der sehr tiefen nichtragfähigen Bodenschichten, sind im Bereich der BS4/16 durchzuführen.
Eine Untersuchung der Auffüllungsböden nach dem LAGA Mindestuntersuchungsprogramm erfolgte nicht.

Die Wasserstände sind mit -4,70 m bis -5,30 m sehr tief festgestellt worden. In BS1/16 und BS2/16 wurde überhaupt kein Wasser festgestellt. Es wird angenommen dass durch die geneigte Lage des Geländes in regenreichen Jahreszeiten größere Schichtwasserstände auftreten. Die Sondierungen und die damit festgestellten Schichtwasserstände wurden in einer sehr trockenen Witterungsperiode durchgeführt.

5.2 Aufnehmbarer Sohldruck für Bebauung

Für die überschlägliche Bemessung können in der gewachsenen Baugrundsohle Spannungen von

$\sigma_{R,d}$* ≤ 160 kN/m² im Schluff
$\sigma_{R,d}$* ≤ 180 kN/m² im schluffigen Sand

zugelassen werden. (*Angabe Bemessungswert des Sohlwiderstandes $\sigma_{R,d}$ nur nach objektbezogener Baugrunduntersuchung, Fundamenteinbindung 1,00 m)

Für die jeweiligen Einzelgebäude muß eine separate Baugrunduntersuchung durchgeführt werden, da die Baugrundverhältnisse in den einzelnen Abschnitten stark wechseln bzw. die Auffüllungsmächtigkeit unterschiedlich sind.

Im nordöstlichen Grundstück muß die Baugrunduntersuchung für eine Tiefgründung erfolgen. Hier sind die Drucksondierungen bis ín eine größere Teufe erforderlich (BS4/16).

5.3 Empfehlungen für den Schichtenaufbau befestigter Flächen

Auf der Höhenkote vom Planum stehen teils aufgefüllte Schuff-Sand Gemische mit Bauschutt und Steinen an.

Daher wird der Untergrund in die Frostempfindlichkeitsklasse

F3 – sehr frostempfindlich

eingeordnet. Eine Bodenverfestigung von mindestens 15 cm wird auf dem Untergrund empfohlen. Es ist mit einen sehr tiefen Wasserstand (>1,50 m unter Planum) zu rechnen.

Mit der Bauklasse BK0,3 ist ein Aufbau von 50 cm notwendig:

mit Frostempfindlichkeit F3	50 cm
Frosteinwirkzone II	5 cm
	55 cm

Ausgehend von den Sondierungen und Schürfen kann für die Bemessung des Straßenaufbaus von einem Verformungsmodul von

E_{v2} ≥ 20 .... 45 MN/m² (je nach Unterlage starke Streuung)

ausgegangen werden.

Wird der Verformungsmodul von E_{v2} ≥ 45 MN/m² nicht erreicht, ist, je nach gemessenem Wert, ein zusätzlicher Bodentausch erforderlich.

Es ist im Zuge der Baumaßnahme auf dem Planum der Verformungsmodul durch Plattendruckversuch nach DIN 18134 zu bestimmen, um vor Ort eine entsprechende Festlegung zu treffen.

Das bindige Planum ist stark wasserempfindlich. Beim Befahren des ungeschützten Planums mit Baufahrzeugen, sowie bei Regenwetter verringert sich der Verformungsmodul stark. Das aufgeweichte Planum ist auszutauschen. Je nach Lage auf dem Grundstück kann eine Baustraße für schweren LKW Verkehr erforderlich werden.

In den bindigen Bereichen sind Erdarbeiten bei starken Niederschlägen oder Frost zu vermeiden.

5.4 Empfohlener Schichtenaufbau

In Anlehnung der RSTO 12 wird aufgrund der Frostempfindlichkeit der anstehenden Böden für die Belastungsklasse 0,3 ein frostsicherer Aufbau von mindestens 65 cm empfohlen. Der in nachstehender Tabelle dargestellte Aufbau wurde aus Tafel 1 Zeile 1 entnommen:

Tabelle 7

Schichtdicke [cm]	Material	Verformungsmodul E_{V2}
8	Pflaster	
4	Pflasersand	
25	Schottertragschicht	120MN/m²
18	Frostschutzschicht	
Planum	-	45 MN/m²
5 – 10	Bodentausch mit Geogitter/+Vlies (Combigrid)	
Untergrund	Sand Schluff Gemische	~30 MN/m²

65 cm Gesamtaufbau

5.5 Empfehlungen zur Gründung von Rohrleitungen

Die Kanal- und Leitungsbauarbeiten sind nach DIN 4124 auszuführen.
Die Grabensohle ist in den Wintermonaten vor Frost zu schützen. Gefrorener, sowie aufgeweichter Boden ist von der Grabensohle zu entfernen und durch ein nichtbindiges Gründungspolster zu ersetzen.

Die Auflagerung der Rohre ist nach DIN EN 1610 auszubilden.

Alte Leitungen sind in den Erschließungsstrassen abzubrechen und die Leitungsenden zu verdämmen, um einen Bodenabtransport zu vermeiden.

Als Gründungspolster bzw. Rohrauflager ist ein nichtbindiger steinfreier Erdstoff mit einem Ungleichförmigkeitsgrad von

$U \geq 3{,}0$

zu verwenden, bei dem der max. Feinkornanteil 10 % der Körnung $d \leq 0{,}063$ mm nicht überschreitet. Die Lagerungsdichte des Gründungspolsters bzw. Rohrauflagers ist mit

$D_{pr} \geq 97$ % einfache Proctordichte

herzustellen. Alternativ kann erdfeuchter Magerbeton als Gründungspolster verwendet werden.

Unter Verkehrsflächen ist der Rohrgraben ausschließlich mit nichtbindigem Füllboden zu verfüllen!

Es ist der Verdichtungsgrad

in der Rohrleitungszone:	**$D_{pr} \geq 97$ % einfache Proctordichte**
in der Verfüllzone:	
bis -0,50 m unter Planum mit	**$D_{pr} \geq 98$ % einfache Proctordichte**
ab -0,50 m bis UK Planum mit	**$D_{pr} \geq 100$ % einfache Proctordichte**

nachzuweisen. (ZTV E-StB 09, Tab. 2)

Die Lagerungsdichte der Verfüllzone kann auch bis 30 cm über dem Rohrscheitel mit einer Rammsondierung nach DIN 4094 dokumentiert werden. Ggf. kann der Nachweis des erreichten Verdichtungsgrades mit dynamischer Fallplatte oder Zylinderentnahme in Lagen von 50 cm erfolgen.
(Es gilt die Richtlinie ZTVA StB 12)

5.6 Aufnehmbarer Sohldruck für Schachtbauwerke

Für die Bemessung **der Schachtfundamente auf dem gewachsenen Baugrund** wird folgender Bemessungswert des Sohlwiderstand $\sigma_{R,d}$ [kN/m²] nach **EC7** zugelassen:

$\sigma_{R,d} = 200$ kN/m²

5.7 Rohrvortriebsarbeiten

Im Untersuchungsgebiet wird ein gesteuerter Rohrvortrieb nur bedingt empfohlen. Es ist, aufgrund der Genese des Geschiebemergels und deren Abschlämmassen mit vereinzelten Steinhindernissen (∅ 60 cm bis 100 cm) zu rechnen.

Im Bereich der ehemaligen Bebauung können sich Fundamentreste (Feldsteine) und Bauschutt befinden.

5.8 Ausbildung der Baugrube (Rohrgraben)

Nichtverbaute Gräben mit einer Teufe von mehr als ≥ 1,25 m müssen mit abgeböschten Wänden hergestellt werden. Dabei darf der Böschungswinkel im

Geschiebemergel	**$\alpha \leq 60$ °**
Auffüllungen und Sand	**$\alpha \leq 45$ °**

nicht überschritten werden.

Um die Aushubarbeiten zu minimieren, ist mit ausgesteifter Baugrube zu arbeiten. Dies gilt insbesondere im Bereich von **direkten** Nachbarlasten (Verkehr und Gebäude). Unverbaute Start- und Zielbaugruben sind seitlich nicht mit Baustellenverkehr zu belasten. Neben Nachbarlasten wird als Verbauart die Verbaubox empfohlen. Eine Wasserhaltung ist nach Abschnitt 6.0 durchzuführen.

5.9 Bautechnische Hinweise für Gebäude

Die Auffüllungen sind im Gründungsbereich abzutragen. Die angetroffenen Auffüllungen sind für Gebäude größtenteils nicht tragfähig und durch ein nichtbindiges Gründungspolster zu ersetzen.

Es ist auf gewachsenem Baugrund zu gründen. (Sand, Schluff)

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass für die jeweiligen Einzelgebäude eine separate Baugrunduntersuchung empfohlen wird, da wechselnde Baugrundverhältnisse (Schluff oder Sand) und größere Aüffüllungsmächtigkeiten auftreten können.

Im nordöstlichen Grundstück ist im äußersten Grundstücksbereich eine Pfahlgründung erforderlich. (BS4/16)

5.10 Wiederverwendbarkeit von Böden

Der Mutterboden bzw. die Mutterbodenauffüllung ist gesondert zu bergen und als Kulturboden wiederzuverwenden.

Bei der Baugrunduntersuchung wurden im Auffüllungsboden keine organoleptischen Auffälligkeiten (Farbe Geruch) festgestellt, die auf mögliche Altlasten hinweisen. Es wird, wenn beim Bodenaushub Hinweise auf mögliche Schadstoffeinträge festgestellt werden, eine Untersuchung nach dem LAGA Mindestuntersuchungsprogramm empfohlen.

Tabelle 8

Nr.	Bodenschicht	Bodenart	Verwendbar als	Verdichtungs-klasse
		DIN4023		
1	Mutterbodenauffüllung	Mu	Mutterboden / Oberboden	-
2	Auffüllung Schluff, Sand , tonig, Bauschutt (Steine)	[A]	Geländeregulierung, nach LAGA Untersuchung Rohrgrabenverfüllung außerhalb von Verkehrsflächen	V1
3	Feinsand, (stark) schluffig	fS, u(+)	Geländeregulierung Rohrgrabenverfüllung innerhalb von Verkehrsflächen	V2
4	Schluff feinsandig	U, fs	Geländeregulierung Rohrgrabenverfüllung außerhalb von Verkehrsflächen	V3
5	Geschiebelehm, Geschiebemergel, Schluff, tonig bis schwach tonig, sandig, etwas kiesig	Lg Mg	in steifer Konsistenz zur Geländeregulierung,	V3

Alle Böden sind zur Verwendung als Gründungspolster nicht geeignet.

6.0 Wasserhaltung

6.1 Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauzeit

In den bindigen Bereichen ist während der Bauphase, das aus Niederschlägen und wasserführenden Schichten (Schichtwasser) andringende Wasser durch eine offene Wasserhaltung abzuleiten. Bei lang anhaltenden Niederschlägen ist eine Bauzeitdrainage einzusetzen. Ggf. sind die Erdarbeiten bei sehr schlechter Witterung einzustellen.

6.2 Wasserhaltungsmaßnahmen zum Schutz baulicher Anlagen

Hauptsächlich ist der Charakter der Auffüllung eher nichtbindig (aufgefüllter Sand). Daher wäre keine Planumsdrainage in der Erschließungsstraße notwendig. Ist wider Erwarten unter der Erschließungsstraße ein bindigen Planums (Auffüllungen aus Schluffen) vorhanden, ist eine Planumdrainage vorzusehen.

6.3 Versickerung

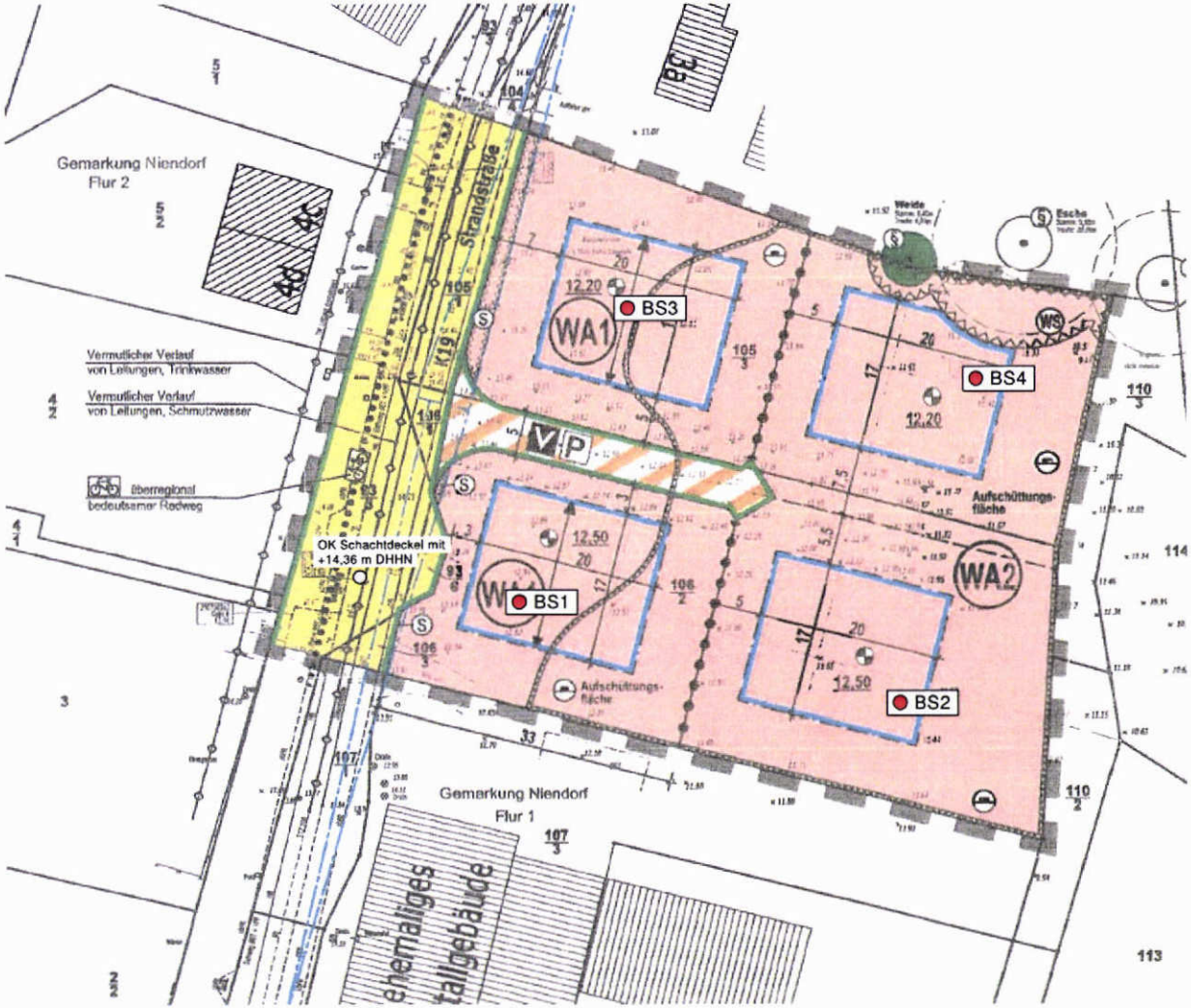
Die anstehenden oberflächennahen schluffigen Sande besitzen Durchlässigkeiten von

$k_f = 2{,}0 * 10^{-5}$ m/s bis $2{,}7 * 10^{-5}$ m/s (über Kornverteilung siehe Anlage 2.1)

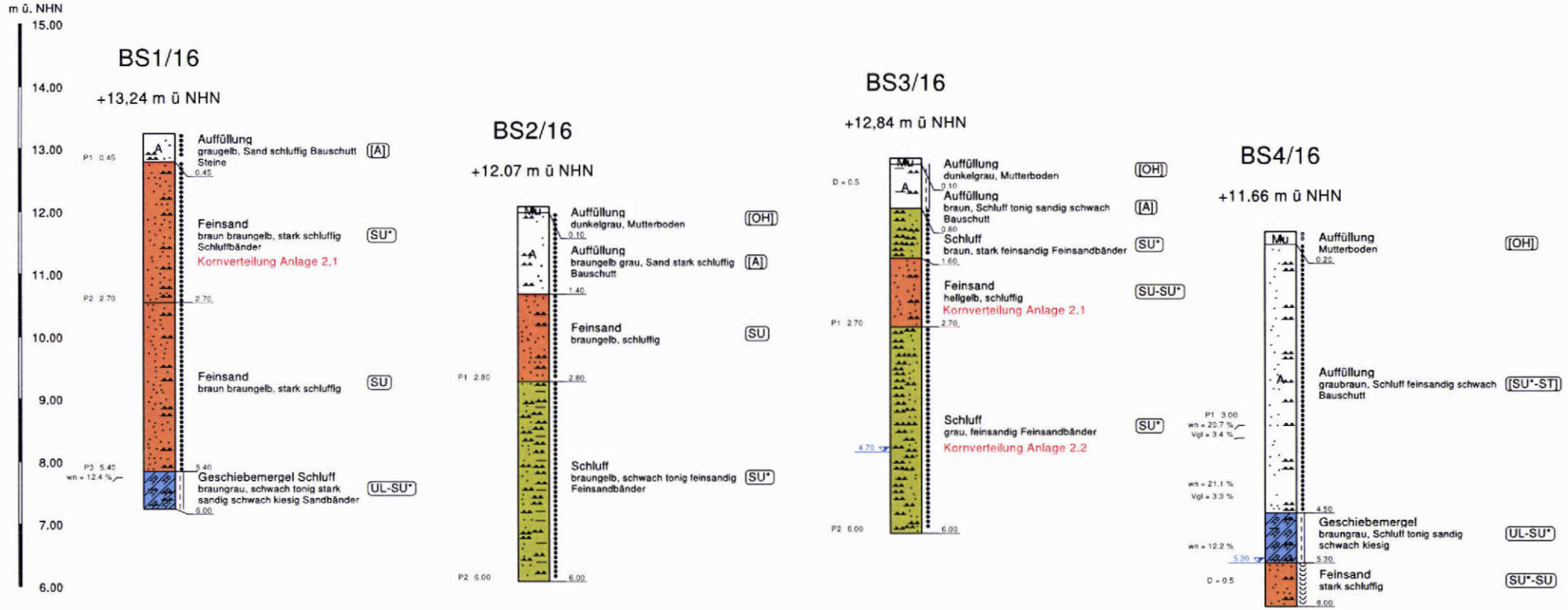
Diese oberflächlich liegenden Sandschichten sind versickerungsfähig. Durch die leichte Hanglage wird im Fall der Ausbildung einer Versickungsanlage das Sickerwasser in den westlichen Grundstückbereich versickern und zeitversetzt über vorhandene Grabensysteme (Vorflut) abfließen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist daher über einen Sickergraben, Sickermulde oder Rigole möglich. Eine Flächenversickerung ist nicht möglich. Eine Schachtversickerung wird wegen der punktuellen Einleitung und der geringeren Sickerleistung nicht empfohlen. Die Versickerungsanlage ist nach DWA-A 138 zu dimensionieren.

Sollte sich während der Planung und Baudurchführung von diesem Bericht abweichende Verhältnisse oder Bedingungen ergeben, ist der Verfasser sofort zu konsultieren.
Eine weitere Verwendung der ermittelten Baugrundwerte für andere benachbarte Grundstücke ist ohne Zustimmung des Verfassers unzulässig.



Ingenieurbüro Bodenmechanik u. Grundbau Buchheim & Morgner GbR 23968 Gägelow, Bellevue 10 Dipl.-Ing.Jürgen Buchheim, Dipl.-Ing.Jörg Buchheim Dipl.-Ing. Grit Morgner Tel.: 03841/6262-0 Fax:: 6262-29	B-Plan Nr.26 Niendorf Hohenkirchen Strandstraße Bauherr: Stela Bau GmbH Kenn.-Nr. : 118-A-16	Bearb.: Buchheim/Morgner Sondierstellenplan BIN. : 1.0



Konsistenzen / Bodenarten

- steif - halbfest
- naß
- locker
- mitteldicht

- Schluff
- Feinsand
- A — Auffüllung
- Geschiebemergel

Wasser

21.09.2016 Wasserstand

Lagerungsdichten

D<0,3 locker
D=0,3 locker-mitteldicht
D=0,4 mitteldicht
D=0,5 mitteldicht-dicht
D>0,5 dicht

Ingenieurbüro
Bodenmechanik u. Grundbau
Buchheim & Morgner GbR
23968 Gägelow, Bellevue 10
Dipl.-Ing.Jürgen Buchheim, Dipl.-Ing.Jörg Buchheim
Dipl.-Ing. Grit Morgner
Tel.: 03841/6262-0 Fax.: 6262-29

B-Plan Nr.26
Niendorf Hohenkirchen
Strandstraße
Bauherr: Stela Bau GmbH
Kenn.-Nr. : 118-A-16

Bearb.: Buchheim/Morgner

Sondierprofile M1:50

BIN. : 2.0

Ingenieurbüro Buchheim & Morgner GbR Bellevue 10 23968 Gägelow Tel.: 03841-62620	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Kenn-Nr. 118-A-16 Anlage: 1.1

Vorhaben: B-Plan Niendorf Hohenkirchen

Bohrung BS1/16 / Blatt: 1 Höhe: +13,24 m ü NHN | Datum: 21.09.2016

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.45	a) Auffüllung Sand schluffig Bauschutt Steine				kein Wasser	P	1	0.45 m
	b)							
	c) mitteldicht-dicht	d) schwer	e) graugelb					
	f) Auffüllung	g)	h) [A]	i) ++				
2.70	a) Feinsand stark schluffig Schluffbänder					P	2	2.70 m
	b)							
	c) mitteldicht ab 2 m md-d	d)	e) braun braungelb					
	f) Feinsand	g)	h) SU*	i) +				
5.40	a) Feinsand stark schluffig					P	3	5.40 m
	b)							
	c) mitteldicht-dicht	d) schwer	e) braun braungelb					
	f) Feinsand	g)	h) SU	i) ++				
6.00	a) Geschiebemergel Schluff schwach tonig stark sandig schwach kiesig Sandbänder							
	b)							
	c) steif steif-halbfest	d) schwer	e) braungrau					
	f) Geschiebemergel	g)	h) UL-SU*	i) ++				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Ingenieurbüro Buchheim & Morgner GbR Bellevue 10 23968 Gägelow Tel.: 03841-62620	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Kenn-Nr. 118-A-16 Anlage: 1.2

Vorhaben: B-Plan Niendorf Hohenkirchen

Bohrung BS2/16 / Blatt: 1 Höhe: +12.07 m ü NHN | Datum: 21.09.2016

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe			Art	Nr.	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) *Geologische* Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.10	a) Auffüllung Mutterboden							
	b)							
	c)	d)	e) dunkelgrau					
	f) Auffüllung	g)	h) [OH]	i) o				
1.40	a) Auffüllung Sand stark schluffig Bauschutt							
	b)							
	c) mitteldicht	d) mittel	e) braungelb grau					
	f) Auffüllung	g)	h) [A]	i) ++				
2.80	a) Feinsand schluffig					P	1	2.80 m
	b)							
	c) mitteldicht-dicht	d)	e) braungelb					
	f) Feinsand	g)	h) SU	i) ++				
6.00	a) Schluff schwach tonig feinsandig Feinsandbänder					P	2	6.00 m
	b)							
	c) mitteldicht-dicht	d) schwer	e) braungelb					
	f) Schluff	g)	h) SU*	i) ++				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Ingenieurbüro Buchheim & Morgner GbR Bellevue 10 23968 Gägelow Tel.: 03841-62620	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Kenn-Nr. 118-A-16 Anlage: 1.3

Vorhaben: B-Plan Niendorf Hohenkirchen

Bohrung BS3/16 / Blatt: 1 Höhe: +12,84 m ü NHN | Datum: 21.09.2016

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung [1]					Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.10	a) Auffüllung Mutterboden							
	b)							
	c)	d)	e) dunkelgrau					
	f) Auffüllung	g)	h) [OH]	i)				
0.80	a) Auffüllung Schluff tonig sandig schwach Bauschutt							
	b)							
	c) steif-halbfest mitteldicht-dicht	d) schwer	e) braun					
	f) Auffüllung	g)	h) [A]	i) ++				
1.60	a) Schluff stark feinsandig Feinsandbänder							
	b)							
	c) mitteldicht-dicht	d) mittel-schwer	e) braun					
	f) Schluff	g)	h) SU*	i) o				
2.70	a) Feinsand schluffig					P	1	2.70 m
	b)							
	c) mitteldicht	d) mittel	e) hellgelb					
	f) Feinsand	g)	h) SE	i) o				
6.00	a) Schluff feinsandig Feinsandbänder				Wasser Bohrende 4.70 m	P	2	6.00 m
	b)							
	c) mitteldicht-dicht	d) mittel-schwer	e) grau					
	f) Schluff	g)	h) SU*	i) ++				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Ingenieurbüro Buchheim & Morgner GbR Bellevue 10 23968 Gägelow Tel.: 03841-62620	**Schichtenverzeichnis** für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben	Kenn-Nr. 118-A-16 Anlage: 1.4

Vorhaben: B-Plan Niendorf Hohenkirchen

Bohrung BS4/16 / Blatt: 1 Höhe: +11.66 m ü NHN | Datum: 21.09.2016

1	2				3	4	5	6
Bis ... m unter Ansatzpunkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen b) Ergänzende Bemerkung [1]				Bemerkungen Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Färbe			Art	Nr	Tiefe in m (Unterkante)
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung [1]	h) [1] Gruppe	i) Kalkgehalt				
0.20	a) Auffüllung Mutterboden b)							
	c) locker	d) leicht	e)					
	f) Auffüllung	g)	h) [OH]	i)				
4.50	a) Auffüllung Schluff feinsandig schwach Bauschutt b)				Holz bei 4.00 m	P	1	3.00 m
	c) mitteldicht	d) mittel	e) graubraun					
	f) Auffüllung	g)	h) [SU*-ST]	i) ++				
5.30	a) Geschiebemergel Schluff tonig sandig schwach kiesig b)				Wasser Bohrende 5.30 m			
	c) steif steif-halbfest	d) mittel-schwer	e) braungrau					
	f) Geschiebemergel	g)	h) UL-SU*	i) ++				
6.00	a) Feinsand stark schluffig b)							
	c) mitteldicht-dicht nass	d) schwer	e)					
	f) Feinsand	g)	h) SU*-SU	i) ++				
	a) b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

1) Eintragung nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor

Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau
Buchheim & Morgner GbR
23968 Gägelow, Bellevue 10
Tel. (03841) 6262 -0 Fax (03841) 626229

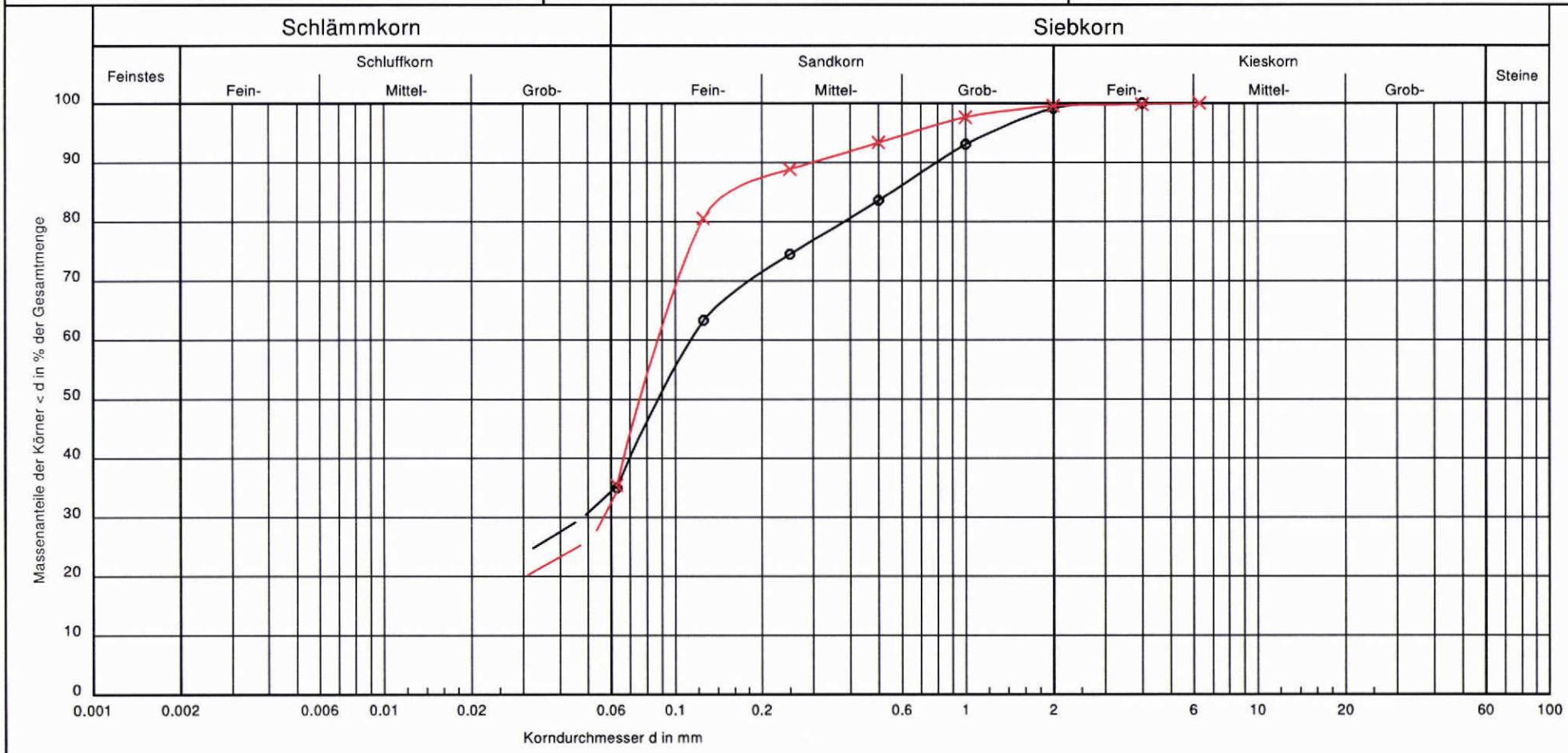
Bearbeiter: Serbe Datum: 29.09.2016

Körnungslinie

B-Plan Nr.26 Niendorf

Hohenkirchen

Prüfungsnummer: 1
Probe entnommen am: 21.09.2016
Art der Entnahme: Sondierung
Arbeitsweise: DIN 18123



Bezeichnung:	BS1/P2	BS3/P1
Bodenart:	fS, ms', gs', u'	fS, ms', u'
Tiefe:	2.70	2.70
k [m/s] (Seelheim):	$2.7 * 10^{-5}$	$2.0 * 10^{-5}$
Entnahmestelle:	Sonde	Sonde
U/Cc	-/-	-/-
T/U/S/G [%]:	- / - /99.1/0.9	- / - /99.5/0.5
Bodengruppe	SU*, ST*	SU*, ST*

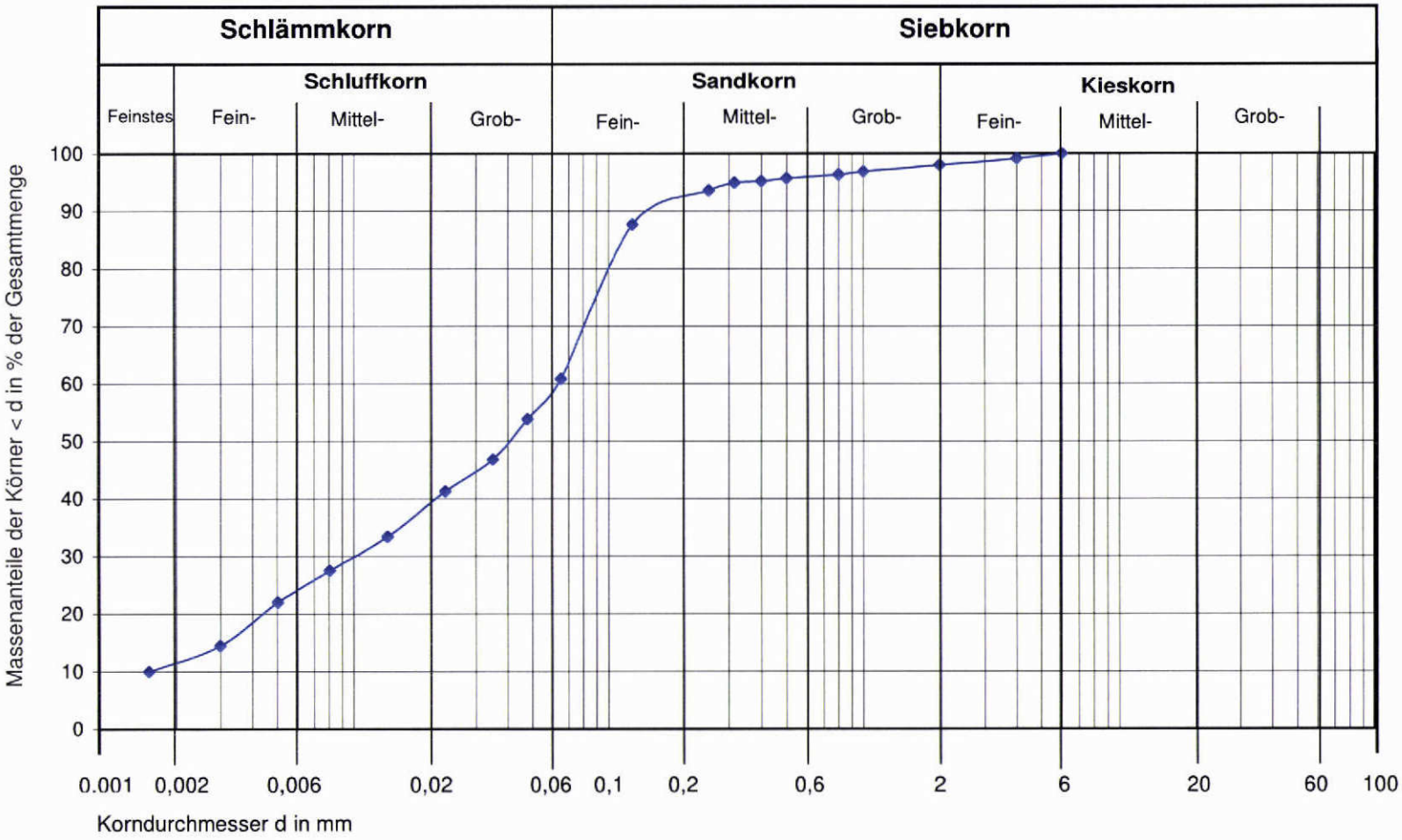
Bemerkungen:

Bericht: 118-A-16
Anlage: 2.1

Anlage 2.2

Körnungslinie

Bauvorhaben : Niendorf -Hohenkirchen
Entnahmestelle: BS3 P2 6,00 m



Wasserdurchlässigkeit n. USBR: k_f= 1,3E-08 m/s
Bodenart U + S t- [UL]

Ungleichförmigkeit U: 39,4
Krümmungszahl C: 1,0

AMT KLÜTZER WINKEL

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

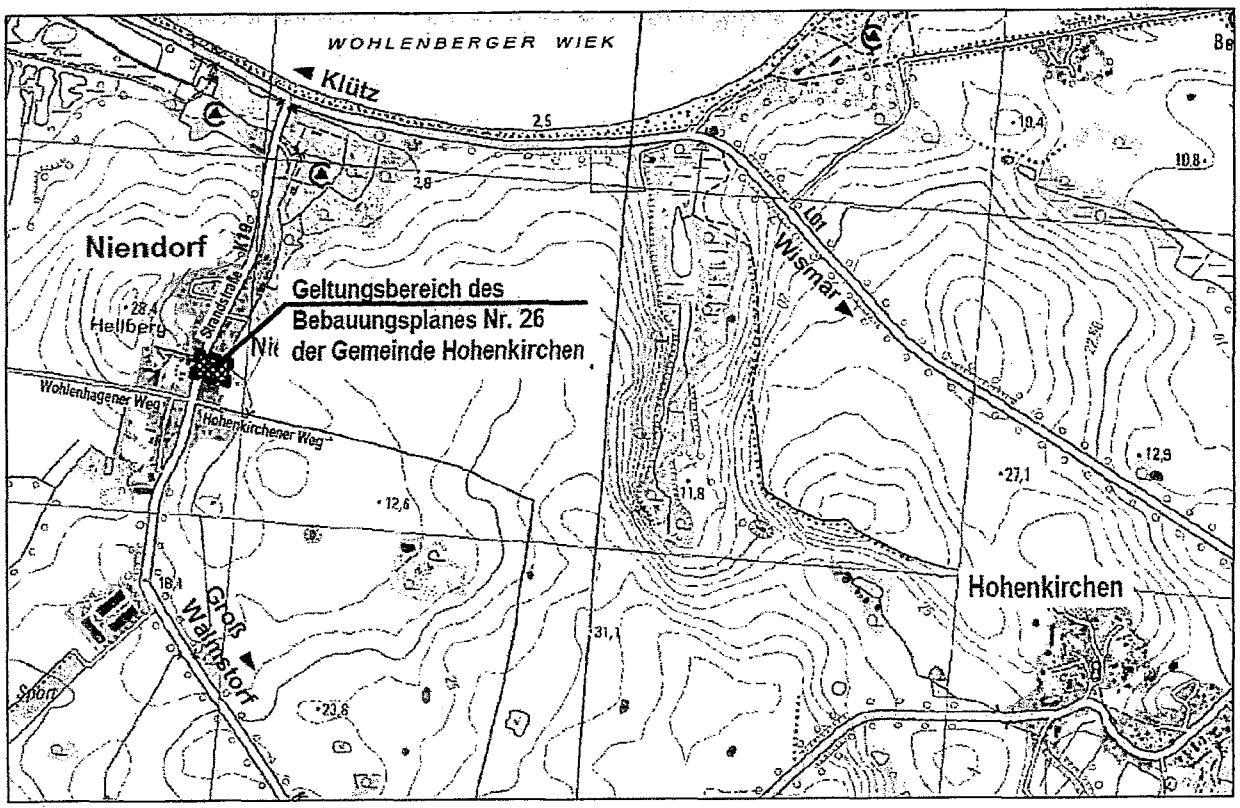
Betrifft: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße (Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 14. März 2017 den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße (Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen), begrenzt:
- im Westen: durch bebaute Grundstücke westlich der Strandstraße 4c -4d,
- im Norden: durch das Grundstück Strandstraße 3A,
- im Osten: durch Grünfläche und im Anschluss daran durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: durch das Grundstück eines ehemaligen Schafstalles (Strandstraße 12)

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind nachfolgendem Übersichtsplan zu entnehmen.



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

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße (Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen) tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen und die Begründung von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt,

Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 26 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.

Hohenkirchen, den 12.09.2018

.....
Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

GEMEINDE HOHENKIRCHEN -1- Siegel LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Start » Bekanntmachungen

Bekanntmachungen

Alle Sitzungen finden Sie im Sitzungskalender
(unter Verwaltung > Sitzungskalender).

Amt Klützer Winkel

2018	2 Einträge

Boltenhagen

2018	3 Einträge

Damshagen

2018	2 Einträge

Hohenkirchen

2018	5 Einträge

Erscheinung	Titel	Download
26.09.2018	Öffentliche Bekanntmachung | Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	Download (1052 kB)
19.09.2018	Öffentliche Bekanntmachung | Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Feriensiedlung innerhalb des Gebietes des B-Planes Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf"	Download (300 kB)
19.09.2018	Öffentliche Bekanntmachung | Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am 27. September 2018	Download (17 kB)
12.09.2018	1. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Hohenkirchen für das Haushaltsjahr 2018	Download (551 kB)
10.09.2018	Haushaltssatzung der Gemeinde Hohenkirchen für das Haushaltsjahr 2018	Download (444 kB)

Kalkhorst

2018	2 Einträge

Klütz

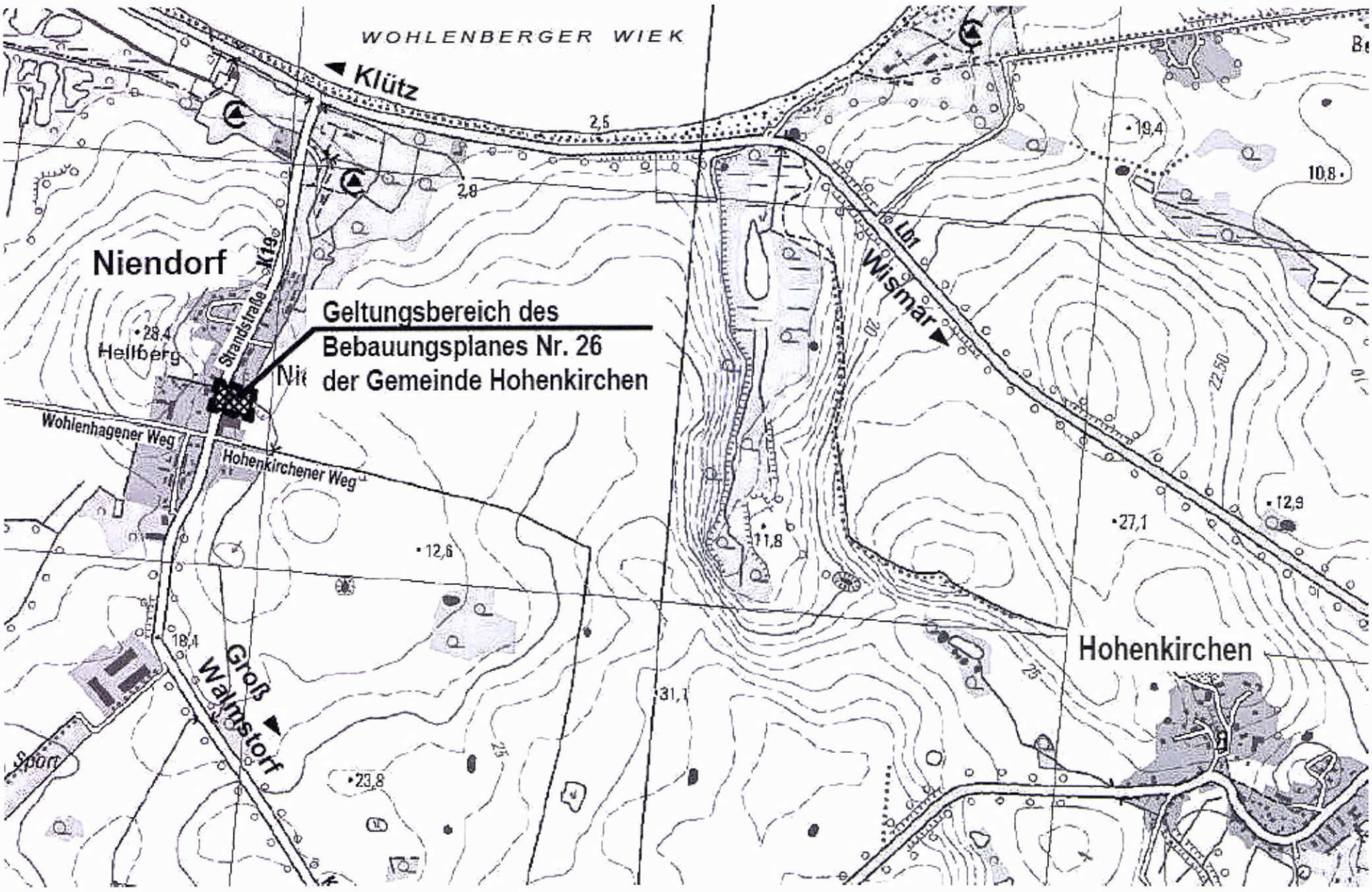
2018	4 Einträge

Zierow

2018	4 Einträge

Amtliche Bekanntmachungen

Gemeinde Hohenkirchen
Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen



Betrifft: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße (Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 14. März 2017 den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße (Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen), begrenzt:

- im Westen: durch bebaute Grundstücke westlich der Strandstraße 4c -4d,
- im Norden:durch das Grundstück Strandstraße 3A,
- im Osten: durch Grünfläche und im Anschluss daran durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: durch das Grundstück eines ehemaligen Schafstalles (Strandstraße 12)

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind dem Übersichtsplan zu entnehmen.

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

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Niendorf östlich der Strandstraße (Bereich ehemaliger landwirtschaftlicher Anlagen) tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Hohenkirchen und die Begründung von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse http://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies (§ 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 26 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.

Hohenkirchen, den 12.09.2018 (Siegel)

gez. Jan van Leeuwen
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen