

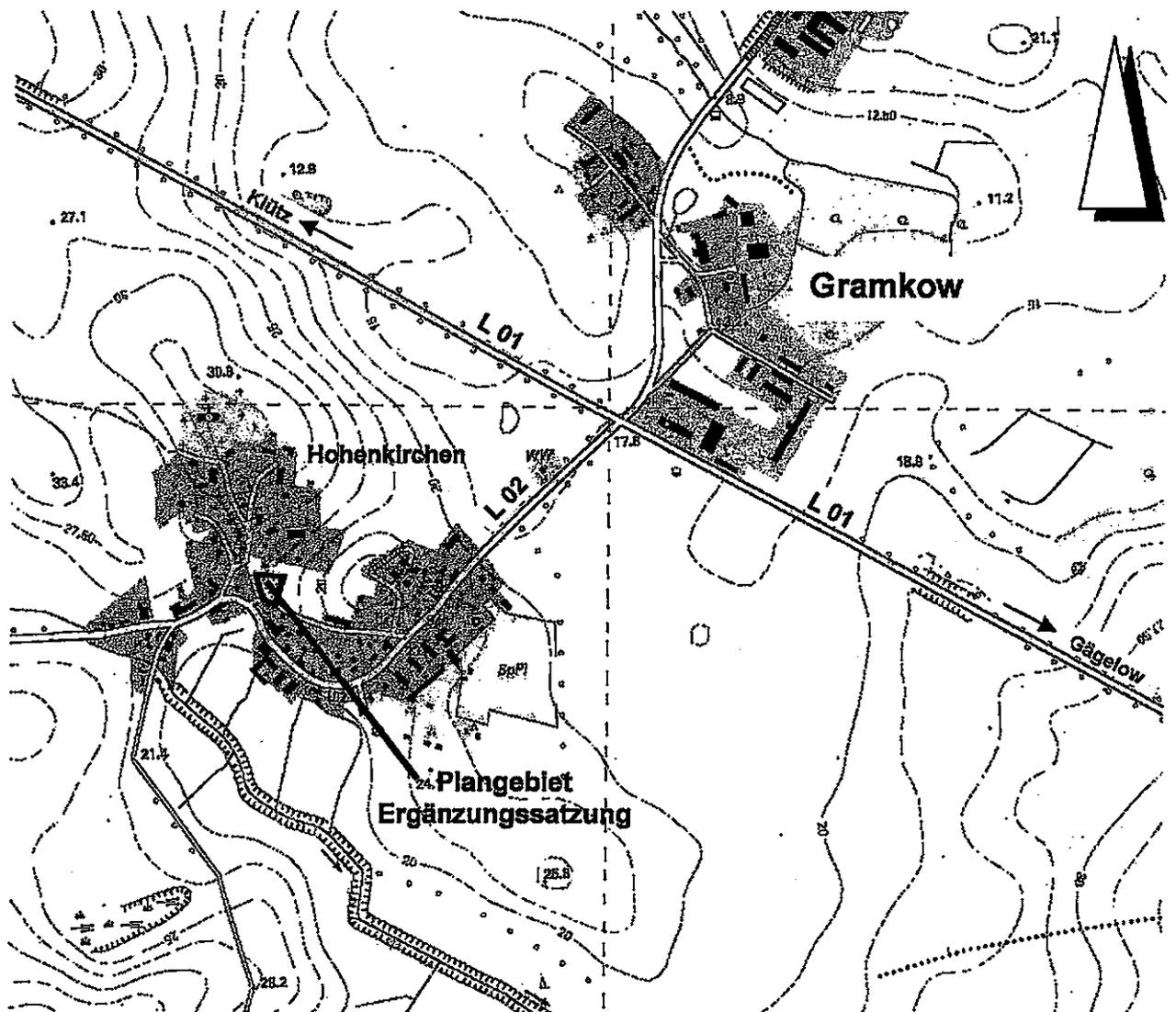
Begründung

zur Ergänzungssatzung

für den Ortsteil Hohenkirchen

„ Am Butscherweg, Flurstück- Nr. 23 “

der Gemeinde Hohenkirchen



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
5. Erschließung
 - 5.1. Wasserversorgung
 - 5.2. Abwasserentsorgung
 - 5.3. Regenwasserableitung
 - 5.4. Energie
 - 5.5. Fernmeldetechnische Versorgung
 - 5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen
6. Altlasten / Abfallentsorgung
7. Bodendenkmale
8. Sonstiges
9. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

1. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Die Gemeinde Hohenkirchen hat am 28.04.2010 beschlossen, für ein Grundstück in der Ortslage Hohenkirchen eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Planungsziel ist es, die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 23 der Flur 2, Gemarkung Hohenkirchen mit einem Eigenheim als Einzelhaus in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss zu schaffen. Die Lage und Größe des Grundstückes bieten hierfür günstige Voraussetzungen. Mit der Ergänzungssatzung wird das betreffende Grundstück in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Hohenkirchen einbezogen. Art und Maß sind der Umgebungsbebauung anzupassen.

Im Flächenutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich im Ortsteil Hohenkirchen als Wohnbaufläche dargestellt.

2. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102)

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hohenkirchen
Gemarkung Hohenkirchen, Flur 2

Plangeltungsbereich: Ortslage Hohenkirchen, am „Butscherweg“
Teilfläche aus Flurstück 23

4. Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich grundsätzlich nach § 34 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Erschließung

5.1. Wasserversorgung

Hohenkirchen wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar aus dem Bereich der Wasserfassung Gramkow mit Trinkwasser versorgt. Die Anschlüsse sind durch den Grundstückseigentümer zu beantragen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

Über das ausgewiesene Baugrundstück und die angrenzende Wiesenfläche verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (DN 200 AZ). Diese Leitung wurde im Plan gekennzeichnet. Sie hat Bestandsschutz und darf weder überbaut noch überpflanzt werden. Hierbei ist ein seitlicher Mindestabstand von $\geq 3,00$ m zur geplanten Bebauung bzw. Bepflanzung einzuhalten. Sollte eine Umverlegung dieser Leitung zur Schaffung von Baufreiheit erforderlich sein, so trägt der Bauherr alle anfallenden Kosten.

Südlich des Satzungsgebietes in der Grevesmühlener Chaussee befindet sich eine Wasserversorgungsleitung (\varnothing 63 PE), an die Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht.

5.2. Abwasserentsorgung

In Hohenkirchen betreibt der Zweckverband Wismar ein öffentliches Schmutzwassernetz. In der Grevesmühlener Chaussee verläuft ein Schmutzwasserkanal (DN 200 PVC), an dem Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung besteht. Der Anschluss ist zwischen Bauherrn und dem Zweckverband abzustimmen.

5.3. Regenwasserableitung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Aufgrund der Bestandsnutzung und der großzügigen Grundstücksgröße kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden.

5.4. Energie

Der Anschluss der Baugrundstücke an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch den Bauherren rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen und vertraglich zu regeln.

Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 bereitzustellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

Die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln ist zu beachten.

5.5 Fernmeldetechnische Versorgung

Im Satzungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Bau- und Ausgleichsmaßnahmen sowie bei der Baustelleneinrichtung sind Beschädigungen an den vorhandenen Anlagen zu vermeiden und der ungehinderte Zugang zu den Anlagen zu gewährleisten.

Vor Baubeginn hat sich die bauausführende Firma über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien zu informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

5.6. Anschluss an die Verkehrsflächen

Durch die Ortslage von Hohenkirchen führt die Landesstraße L 02.

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz/ Dorfstraße gewährleistet. Eine Grundstückszufahrt ist vorhanden, da das Grundstück bereits mit Nebengebäuden bebaut ist.

6. Altlasten/ Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)

Wohngrundstücke sind an die andienungspflichtige Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Von Grundstücken, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen bis zur nächsten befahrbaren Straße gebracht werden.

7. Bodendenkmale

Vorhandene Bodendenkmale sind dem Planungsträger nicht bekannt. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

8. Sonstiges

Der Bereich von Hohenkirchen befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Gramkow/Hohenkirchen.

Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der bestehenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung ergeben, sind gem. § 31 Abs. 4 LwaG einzuhalten

9. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

9.1 Allgemeine Angaben

Innerhalb der Ortslage Hohenkirchen ist als Ergänzung des Bestandes die Errichtung eines Einfamilienhauses geplant.

Plangebiet:	Lage im Ortsbereich:	<ul style="list-style-type: none"> . In Fortsetzung und Ergänzung von bereits bebauten Grundstücken. . Vorhandene Straßen erschließen das Plangebiet und die Ortslage Hohenkirchen.
	Angrenzende Funktionsbereiche:	<ul style="list-style-type: none"> . Entlang der Straßen befinden sich bereits bebaute Einzelgrundstücke. . An den rückwärtigen Seiten der Grundstücke schließen sich vielfach Gartenflächen an.
	Zu betrachtender Ergänzungsbereich:	Teilfläche des Flurstückes 23 Flächengröße: 1.490 m ²
Frühere Nutzungsform:		Garten- und Grünlandflächen
Geplante Bebauung:		<ul style="list-style-type: none"> . Wohngrundstück In Vorbereitung für das geplante Bauvorhaben wird eine Ergänzungssatzung aufgestellt, die mit ihren Festsetzungen die Art und Weise der geplanten Bebauung im Detail regelt.

Von der Aufstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wird abgesehen:

- . Es sind keine großräumigen Landschaftsveränderungen vorgesehen
- . Das Vorhaben dient nicht Zielen der überörtlichen bedeutsamen Erholungsvorsorge.
- . Das Vorhaben ist für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht bedeutsam.

Mit der geplanten Baumaßnahme sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die gem. der Naturschutzgesetzgebung zu minimieren und zu kompensieren sind.

Nachfolgend werden die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen erläutert und dargestellt.

9.2 Bestand und Bewertung

9.2.1 Plangebiet

Das Planungsgebiet, im westlichen Teil der natürlichen Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ gelegen, befindet sich im südlichen Randbereich der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“.

Das Plangebiet in dieser Landschaftseinheit stellt sich in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter folgendermaßen dar:

Quelle: Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg
Herausgeber: Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern 2008

Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumentwicklung

Wertigkeit: - Kein Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen

Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen

Wertigkeit: . Kein Schwerpunktbereich und keine besonderen Maßnahmen ausgewiesen

Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume

- Wertigkeit:** . Bedingt durch die Siedlungs- und Straßennähe allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Kleinvögel und Kleinsäuger
 . Kein Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit
 . Kein unzerschnittener Raum betroffen

Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume

- Kein Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen
- Wertigkeit - Bewertung der Schutzwürdigkeit anhand repräsentativer Funktionsmerkmale**
 - Bewertung Funktionen
 = Stufe 2, mittlere Schutzwürdigkeit

Schutzwürdigkeit Boden

- Wertigkeit** . Stark sandiger Lehmboden mit Ackerwertzahlen 40 bis 49
 . Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit

Luft/Klima Grünland und gärtnerische Anbauflächen haben als Frischluftproduzent mittlere Bedeutung

- Wertigkeit** . Niederschlagsbenachteiligter Bereich

Grundwasser

- Wertigkeit** . Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit

Ortsbild . Das Ortsbild ist geprägt durch die beidseitig der Straßen angeordneten Einzelgrundstücke.
 . Als Wahrzeichen des Ortes Hohenkirchen stellt sich die weithin sichtbare Kirche im Landschaft- und Ortsbild dar.

- Wertigkeit:** . Ortsbereich mit Kirche und Friedhof = Bereich mit besonderer Schutzwürdigkeit.

Nationale sowie internationale Schutzgebietsfunktionen liegen im Planungsraum nicht vor.

9.2.2. Biotoptypen

Das Plangebiet für die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung wird bestimmt durch die vorhandenen Einzelgrundstücke, die zu beiden Seiten der Hauptstraße angeordnet sind.

Bestand in der zu definierenden Eingriffsfläche**Grünland, intensiv**

Bestand: Intensiv genutztes Grünland im Zusammenhang mit der privaten Tierhaltung auf dem Grundstück. Östlich des Plangebieters schließen sich Wiesenflächen an, die am Rand mit einigen Obstbäumen bepflanzt sind.

Flächengröße: 1.424 m²

BEWERTUNG: Bedingt naturferner Biotoptyp mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Nebengebäude Versiegelte Fläche = 66 m²

9.2.3 Eingriffsdarstellung

Aufgrund des Vorhabens sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundflächen zu erwarten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die geplante Bebauung und Versiegelung auf der ausgewiesenen Fläche ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

Direkte Eingriffswirkungen

Arten- und Lebensraumpotential

- Beseitigung und Umbau von Vegetation
- Bodenauf- und abtrag
- Höhere Frequentierung des Naturraumes

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Boden

- Verlust der Speicher- und Reglerfunktion sowie der biotischen Lebensraumfunktion von Böden durch Versiegelung auf Böden mit allgemeiner Bedeutung.

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Klima / Luft

- Versiegelung von Gartenflächen

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Grundwasser

- Bodenverdichtung und -versiegelung

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Landschaftsbild

- Beseitigung einer Grünlandfläche durch die Bebauung
- Veränderung des Ortsbildes durch Erweiterung der Siedlungsstruktur.

Der Eingriff ist erheblich und nachhaltig.

Artenschutzrechtliche Vorschriften des §38 Bundesnaturschutzgesetz

- Für das Plangebiet liegen keine Daten zur Erfassung des Tierartenbestandes vor.
- Baumbestand sowie leer stehende Gebäude, die vielfach als Lebensräume für geschützte Tierarten dienen, werden nicht in Anspruch genommen.
- Auf Grund des Siedlungsstandortes mit seinen dominierenden naturfernen Biotoptypen und in Betrachtung der geplanten Nutzungsform als Wohngebäude ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben kaum Störfaktoren auftreten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art erheblich gefährden können.

Die geplante Bebauung auf den ausgewiesenen Flächen ist im Einzelnen mit folgenden Beeinträchtigungen verbunden:

- . Als Eingriffsflächen für die geplante Wohnbebauung sind die neu zu versiegelnden Flächen und der Funktionsverlust der Grünlandfläche anzusehen.
- . Die vorhandene Vegetation wird im Eingriffsbereich Grünland beseitigt und verändert.
- . Die Oberflächen werden im Zusammenhang mit der Bebauung versiegelt.
- . Geschützte Bäume gem. § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern befinden sich nicht innerhalb der Baufläche.

Auf Grundlage der Bestandserfassung ist von folgenden Eingriffsgrößen auszugehen:

Flächenbilanz des Bestandes mit den geplanten Beeinträchtigungen

Gesamtfläche 1.490 m²

Planung

Zu bebauende Fläche bei einer GRZ von 0,25

Direkte Eingriffswirkungen

Neuersiegelung	370 m ²	
Abz. Bestand	<u>66 m²</u>	
		304 m ²
		=====
Private Gartenflächen		1.120 m ²
		=====

Flächenbilanz des Bestandes mit den geplanten Beeinträchtigungen

Biotoptyp:

Grünland	Versiegelung:	304 m ²
	Funktionsverlust:	1.120 m ²

Gemäß dem Landesnaturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind die Eingriffe zu minimieren und zu kompensieren.

9.3. Maßnahmen der Grünordnung

9.3.1 Grünordnerische Zielstellung

Ausgehend vom BNatSchG § 14 und dem NatSchAG von Mecklenburg-Vorpommern § 12 bedingt der geplante Eingriff in Natur und Landschaft die Festsetzung von Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen.

Gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für das vorliegende Plangebiet ist von folgendem Kompensationsvolumen auszugehen:

EINGRIFF	Versiegelungen und Funktionsverlust der vorhandenen Biotopflächen	
	Kompensationsbedarf Flächenäquivalent	1.182 m ²

KOMPENSATIONSMINDERNDE MASSNAHMEN

Da es sich um ein Bauvorhaben innerhalb des Siedlungsbereiches handelt, werden die geplante Anlage des Hausgartens als kompensationsmindernde Maßnahme anerkannt.

Kompensationsmindernde Maßnahme	
Flächenäquivalent:	560,00 m ²

AUSGLEICH

Zur Kompensation des Eingriffes ist folgende Maßnahme vorgesehen:

- Außerhalb des Plangebietes sind als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme Obstbäume zu pflanzen.

Obstbäume:	Obsthochstämme, 10-12 cm Stammumfang
Arten:	In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche
Anzahl:	25 Stück Obstbäume
Pflegeregime:	1 x jährliche Mahd ab Mitte September

Das Schnittgut ist abzutransportieren.
Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

9.4 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Mit dem geplanten Bauvorhaben sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen.

Gem. dem Naturschutzausführungsgesetz von Mecklenburg-Vorpommern § 12 stellen diese Beeinträchtigungen erhebliche Eingriffe dar, die bei Nichtvermeidung zu minimieren sind und durch landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Entsprechend der Bestandsbewertung ist davon auszugehen, dass im Wesentlichen Funktionen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen sind.

Qualifizierte landschaftliche Freiräume liegen nicht vor.
Faunistische Sonderfunktionen sind nicht zu berücksichtigen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung bildet die Basis für den nachfolgenden Abwägungsvorgang, in dem über die Zulässigkeit eines Eingriffs entschieden wird.
Die Eingriffe auf die Schutzgüter Luft, Grundwasser, Boden und Landschaftsbild werden nicht gesondert bewertet. Die mit den Eingriffen auf die abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Luft verbundenen Beeinträchtigungen werden im Zusammenhang mit den Biotoptypen, als Indikator für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, betrachtet und bewertet.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenerfassung und der damit verbundenen Bewertung gem. der Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“.

Bei der Bewertung des Biotoptyps sind die anthropogenen Beeinträchtigungen durch die derzeitigen Nutzungsformen und die Beeinträchtigungen durch angrenzende Wohngrundstücke zu berücksichtigen, so dass ein unterer Biotopwert eingesetzt wurde.

Für die Kompensationsmaßnahme wurde die Wertigkeit gem. der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zugrunde gelegt.

Für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde in einer Flächenbilanz, gem. den „Hinweisen für die Eingriffsermittlung“, aufgestellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, das erforderliche Flächenäquivalent ermittelt.

Bilanzierung

Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust und mit Flächenversiegelungen

Rechenschema:

Beeinträchtigte Fläche x (Kompensationserfordernis+Zuschlag für Versiegelung) x Freiraum- Beeinträchtigungsgrad

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensationserfordernis	Versiegelungszuschlag	Freiraumbeltrachtungsgrad	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
Ermittlung des Kompensationsbedarfs							
Grünland							
Versiegelung	304	1	1	0,5	0,75	1,125	342,00
Funktionsverlust	1120	1	1	0	0,75	0,75	840,00
Kompensationsbedarf Flächenäquivalent GESAMT							1.182,00

Der ermittelte Kompensationsbedarf für die Eingriffe durch die Versiegelungen und den Funktionsverlust von Biotopflächen beträgt: **1.182 m²**

Maßnahme zur Minimierung des Kompensationsvolumens

Innerhalb des Siedlungsbereiches können der neu entstehende Zier- und Nutzgarten als kompensationsmindernde Maßnahme angerechnet werden.

Biotoptyp	Fläche m ²	Wertstufe der Maßnahme	Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m ²
Kompensationsmindernde Maßnahme				
Ziergarten	1.120	0,00	0,50	560,00
Flächenäquivalent				560,00

Zur Erfüllung des erforderlichen Flächenäquivalentes für die direkten Eingriffe ist folgende landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

- Pflanzung von Obsthochstämmen zur Entwicklung einer Obstwiese auf der angrenzenden östlichen Wiesenfläche außerhalb des Plangebietes.

Rechenschema:

Kompensationsfläche x (Kompensationswertzahl x Leistungsfaktor)

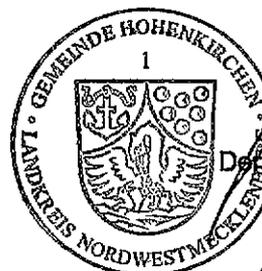
Kompensationsmaßnahme	Fläche m ²	Wertstufe Zielbiotop	Kompensationswertzahl	Leistungs-Faktor	Korrigierte Kompensationswertzahl	Flächenäquivalent m ²
Geplante Maßnahme zur Kompensation						
Flächen mit Bindungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
Pflanzung von Obsthochstämmen 25 Stück á 25 m ²	625	2	2	0,5	1,0	625,00
Kompensationsmaßnahmen Flächenäquivalent						

GEGENÜBERSTELLUNG

Flächenäquivalent – Bedarf	1.182 m ²
Flächenbewertung – Minimierungsmaßnahme	560 m ²
Flächenäquivalent – Kompensationsmaßnahme	625 m ²
	1.182 m ²
	1.185 m ²

Es ist ersichtlich, dass das ermittelte Ausgleichsvolumen mit den Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erreicht wird.

gebilligt durch Beschluss der GV am:09.05.2012
ausgefertigt am: 04.06.12



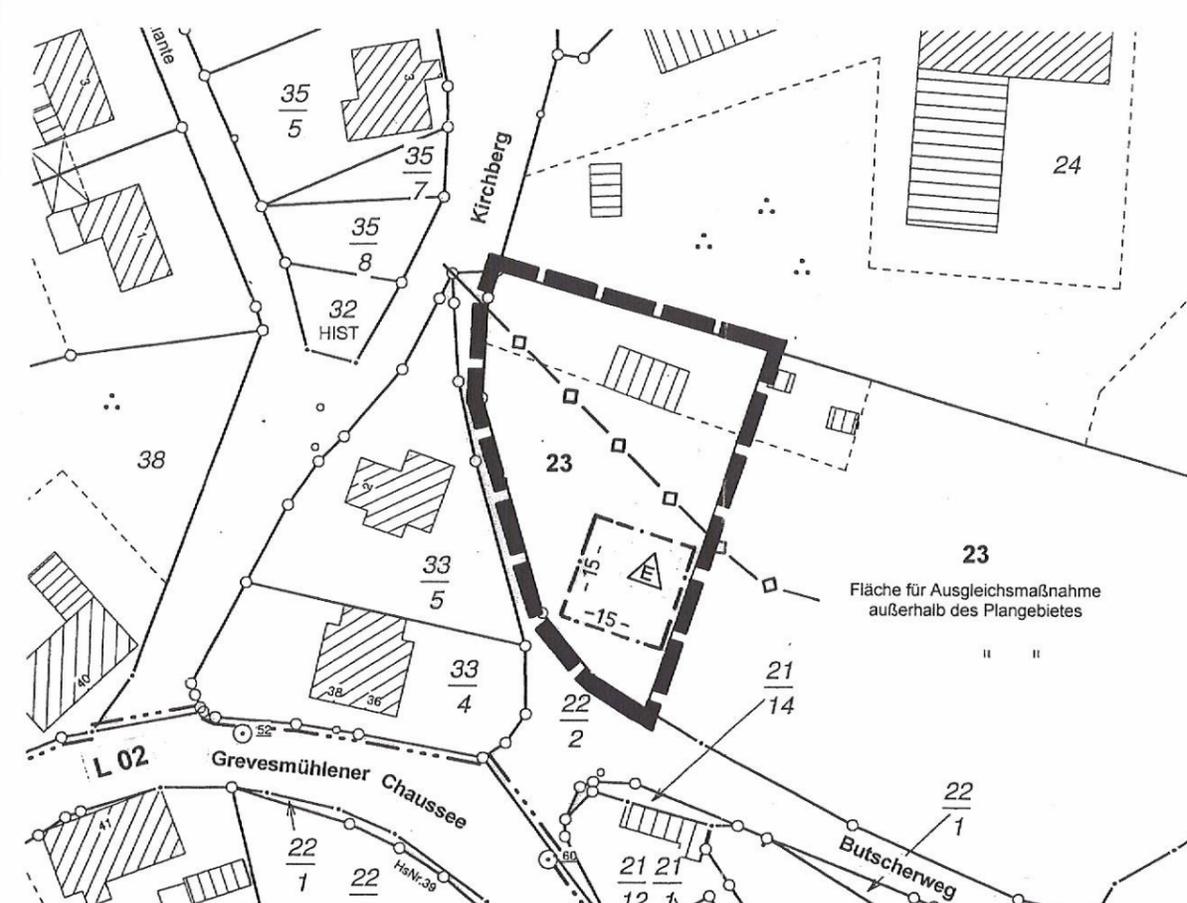
Der Bürgermeister

Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hohenkirchen „ Am Butscherweg, Flurstück- Nr. 23 “ der Gemeinde Hohenkirchen

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 1 000

Gemeinde Hohenkirchen
Gemarkung Hohenkirchen
Flur 2



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Umgrenzung überbaubare Grundstücksfläche
- nur Einzelhaus zulässig
- vorh. Flurstücksgrenze
- 23 Nr. des Flurstückes
- Nebengebäude
- 15 - Maßangabe in m
- vorh. Wasserversorgungsleitung DN 200 AZ

Inhaltliche Festsetzungen

- § 1 Geltungsbereich**
- (1) Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Hohenkirchen nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
 - (2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben**
- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
- § 3 Örtliche Bauvorschriften**
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 86 der LBauO M-V**
- a) **Dächer:**
 - Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 50°.
 - b) **Außenwände:**
 - Sichtmauerwerk
 - verputzte Bauten
- Ordnungswidrigkeit**
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie
 - abartiger Geruch,
 - anormale Färbung,
 - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
 - Ausgasungen,
 - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
 angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- Der Standort befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Gramkow / Hohenkirchen. Verbote und Nutzungsbeschränkungen, die sich aus der bestehenden Trinkwasserschutzgebietsverordnung ergeben, sind gem. § 31 Abs. 4 LwaG einzuhalten.

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Als Kompensationsmaßnahme für die innerhalb der Ergänzungssatzung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Plangebietes auf der östlich angrenzenden Wiesenfläche, Flurstück- Nr. 23, eine Obstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen. Als Initialmaßnahme ist die Fläche mit Kräutern anzusäen.

Lage der Fläche: Siehe Planzeichnung

Obstbäume: Hochstämme, 10-12 cm Stammumfang

Arten: In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel

Anzahl: 25 Stück

Pflegeregime: 1x jährliche Mahd der Wiese ab Mitte September. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Die Maßnahme außerhalb des Plangebietes wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer der Fläche der Ergänzungssatzung und der Gemeinde Hohenkirchen sichergestellt.

Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hohenkirchen „ Am Butscherweg, Flurstück- Nr. 23 “ der Gemeinde Hohenkirchen

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S.102) einschl. aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.05.2012 folgende Ergänzungssatzung für das Gebiet: Ortslage / Gemarkung Hohenkirchen, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück- Nr. 23, bestehend aus Karte mit Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.04.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 10.12.2010 erfolgt.
Hohenkirchen, den 04.06.12 Der Bürgermeister
- 2 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohenkirchen, den 04.06.12 Der Bürgermeister
- 3 Die Gemeindevertretung hat am 30.03.2011 den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Hohenkirchen, den 04.06.12 Der Bürgermeister
- 4 Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Karte und Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2011 bis zum 03.06.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 18.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hohenkirchen, den 04.06.12 Der Bürgermeister
- 5 Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenkirchen, den 04.06.12 Der Bürgermeister
- 6 Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, bestehend aus Textteil und Karte, wurde am 09.05.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 09.05.2012 von der Gemeindevertretung gebilligt.
Hohenkirchen, den 04.06.12 Der Bürgermeister
- 7 Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Textteil und Karte, wird hiermit am ausgefertigt.
Hohenkirchen, den 04.06.12 Der Bürgermeister
- 8 Der Beschluss über die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hohenkirchen „ Am Butscherweg, Flurstück- Nr. 23 “ der Gemeinde Hohenkirchen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am 05.06.12 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 05.06.12 in Kraft getreten.
Hohenkirchen, den 06.06.12 Der Bürgermeister

Gemeinde Hohenkirchen
Landkreis Nordwestmecklenburg

Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hohenkirchen „Am Butscherweg, Flurstück- Nr. 23“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB