

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Hokir/17/11112			
Federführend:	Status: öffentlich			
Bauamt	Datum: 03.01.2017			
	Verfasser: Carola Mertins			
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf" für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44(ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen Hier: Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen hat das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit den Unterlagen zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2016 beteiligt. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit sich in der Zeit vom 13. Oktober 2016 bis 15. November 2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Amt Klützer Winkel zu unterrichten und Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahme zum Vorentwurf abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich zu den Planunterlagen geäußert.

Die Ergebnisse der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fließen in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen ein.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat als Voraussetzung für die weitere Fortführung des Verfahrens über den Vorhabenträger die artenschutzfachlichen Belange geprüft und das Arteninventar aufgenommen. Auf der Grundlage der artenschutzfachlichen Betrachtung werden die Verträglichkeitsprüfungen für die Natura 2000-Schutzgebietskulisse sowohl für das FFH- als auch das SPA-Gebiet unter Berücksichtigung der weiteren Vorhaben in der Gemeinde erstellt. Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz werden unter Bezug auf die konkreten Eingriffsanforderungen ermittelt. Die Vermessung wird dafür entsprechend vorbereitet. Die Waldbelange werden abgestimmt, so dass im Entwurf ein Einvernehmen mit der Forstbehörde hierzu hergestellt werden kann. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kann unter Berücksichtigung der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse hergestellt werden. Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden entsprechend Bedarf aus der Bauabsicht beachtet. Die Veranstaltungen auf dem Anleger selbst werden unter Beachtung einer Schalluntersuchung entsprechend gewürdigt und in den Entwurfsunterlagen entsprechend beachtet. Das Planungskonzept wird angepasst, so dass der fließende Verkehr und die Belange der Abfallentsorgung entsprechend beachtet werden können.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeinde Hohenkirchen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Im Rahmen der Abwägung ergeben sich
 - zu berücksichtigende,
 - teilweise zu berücksichtigende und
 - nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Gemeinde Hohenkirchen zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Dies erfolgt mit der Beteiligung mit dem Entwurf.

Finanzielle Auswirkungen:

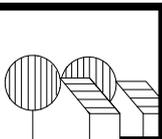
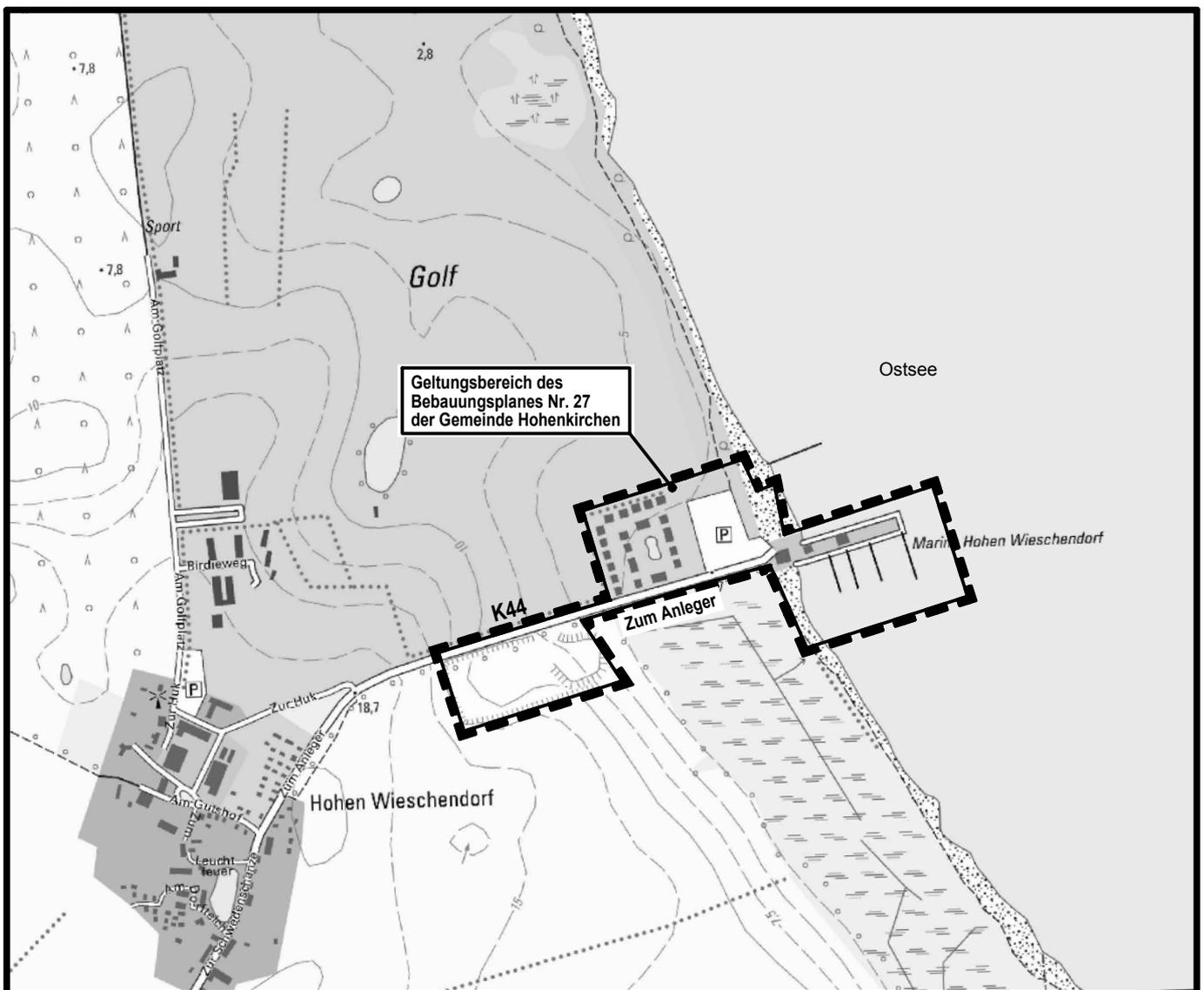
Werden vom Vorhabenträger übernommen

Anlagen:

Abwägungsvorschlag

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27
„ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF FÜR DAS GEBIET
DER FERIENHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS
MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE
FLÄCHEN SÜDLICH DER K 44 (EHEMALS PARKHAUS)
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 14. September 2016

VORENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF
FÜR DAS GEBIET DER FERIENHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS
MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K 44 (EHEMALS PARKHAUS)“
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

LAGE AUF DEM LUFTBILD



Ostsee

Golfplatz

Hohen Wieschendorf

K44

Zum Anleger

Sportboothafen

Ostsee



M 1 : 2.000

Planungsstand:
VORENTWURF

LAGE AUF DEM LUFTBILD

**SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF
FÜR DAS GEBIET DER FERIENHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS
MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K 44 (EHEMALS PARKHAUS)“
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN**

SO1 | o
FH GR 4500 m²

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



Planungsstand: 14. September 2016

VORENTWURF

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

SO1
St
Stellplatzfläche
min. 120 Stellplätze
Zweckbestimmung:
für Ferienhäuser
und Strandbesucher

Hohen Wieschendorf

Gemarkung Hohen Wieschendorf

Flur 2

14
4

Gemarkung Hohen Wieschendorf
Flur 1

SO1
FHSt

Abgrabungsfläche für
Geländemodellierung,
max. 3,00 m unter Gelände

Aufschüttungsfläche

G+R

Blatt 1 (3)

(S02 St) Stellplatzfläche
200 Stellplätze
Zweckbestimmung:
für Sportboothafen
und Strandbesucher

FFH-Gebiet DE 1934-302
"Wismarbucht"

SPA-Gebiet DE 1934-401
"Wismarbucht und Salzhaff"

GFL-R (2,00m) zug. Allgemeinheit

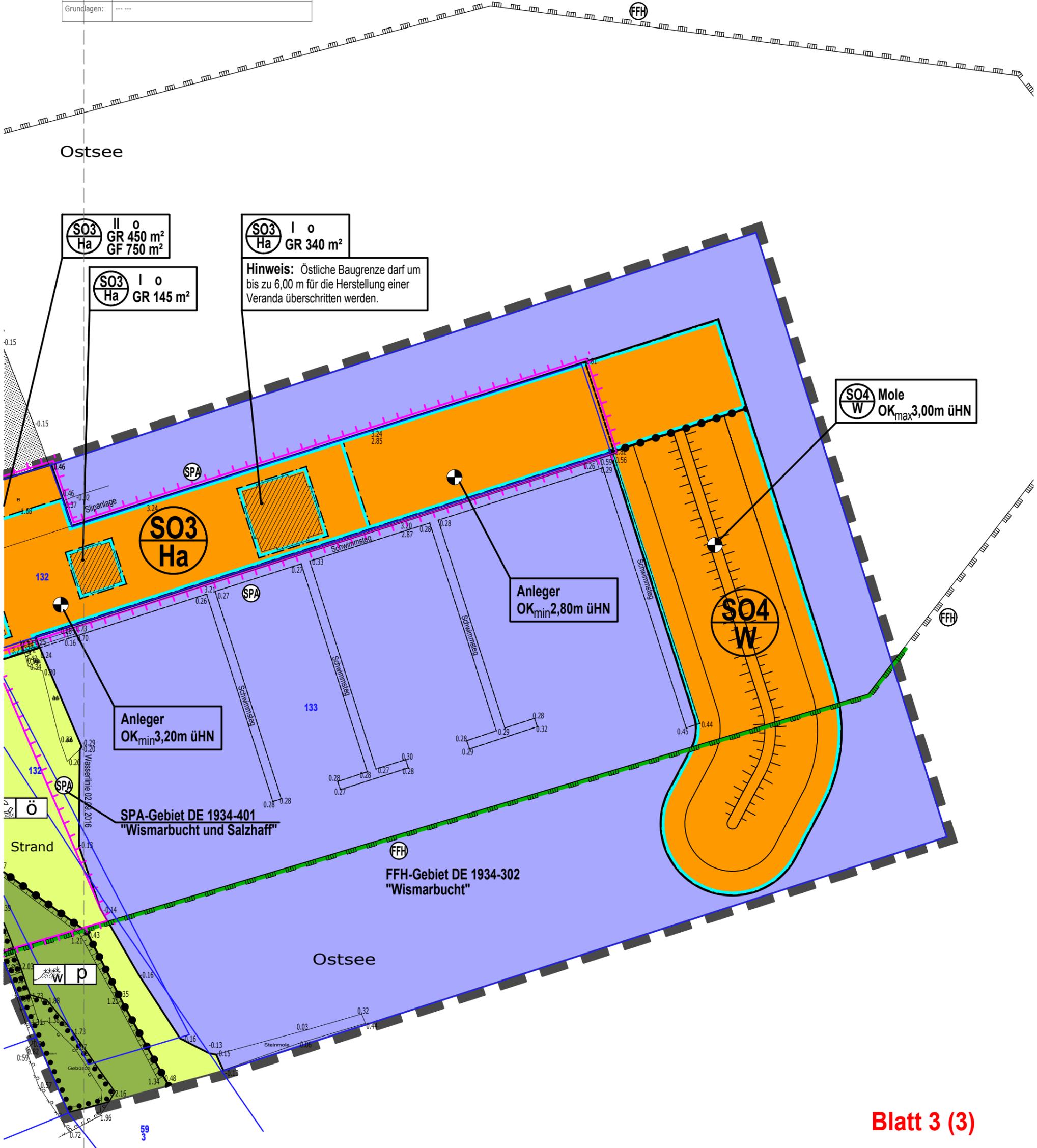
GFL-R (2,00m) zug. Anlieger

0 m²



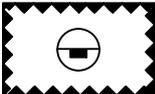
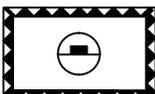
Blatt 2 (3)

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwiek@BDVI.de
Datum:	05.09.2016 - per mail
Auftrags-Nr.:	423-00-5
Datei-Name:	4236-00-5_GK42-83mitHN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höherbezug:	System HN76
Grundlagen:	---



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO) - Ferienhausgebiet	
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO) - Ferienhausgebiet / Stellplätze	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Sportboothafen	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Stellplätze	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Wellenschutzanlage	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 - 19 BauNVO
GR 450m ²	Grundfläche (GR)	
GF 750m ²	Geschossfläche (GF)	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
OK _{max} 3,00m üHN	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK _{min} 3,20m üHN	Oberkante, als Mindestmaß über Bezugspunkt	
 3,00 m	Höhenbezugspunkt, z.B. 3,00 m ü HN76	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN	§ 9 (1) 17 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Abgrabungen, Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche	
	Flächen für Aufschüttung, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	

GRÜNFLÄCHEN

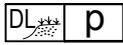
§ 9 (1) 15 BauGB



Grünfläche



Strandfläche, öffentlich



Dünenlandschaft, privat



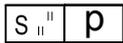
Windschutzpflanzung, privat



Düne, privat



extensiv genutzte Rasenfläche, privat



Straßenbegleitgrün, privat



Graudüne, privat

WASSERFLÄCHEN

§ 9 (1) 16 BauGB



Wasserflächen

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN

§ 9 (1) 25 BauGB

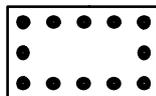
§ 9 (6) BauGB



Anpflanzgebot für Bäume

§ 9 (1) 25a BauGB

§ 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) 25b BauGB

§ 9 (6) BauGB



Erhaltungsbebot für Bäume

§ 9 (1) 25b BauGB

§ 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V

§ 9 (6) BauGB



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- SPA-Gebiet

§ 9 (6) BauGB



- FFH-Gebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)

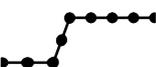
§ 9 (1) 22 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) 21 BauGB

§ 9 (6) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 (4) BauNVO

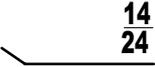
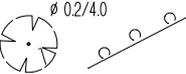
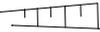
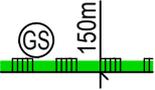
§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen

§ 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Gehölze
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter üHN 76
	Geh- und Radweg innerhalb Grünflächen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenzen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
	Küsten- und Gewässerschutzstreifen 150m gemäß § 29 NatSchAG M-V
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.
	Strandfläche

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel amerfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat amden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist vom bis zumdurch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 27 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den Bebauungsplan Nr. 27 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil-B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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 im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

10. Die Gemeinde hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF FÜR DAS GEBIET DER FERIEHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS MIT DER WARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K44 (EHEMALS PARKHAUS)" DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF“ FÜR DAS GEBIET DER FERIEHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K44 (EHEMALS PARKHAUS) DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das festgesetzte Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ dient der Einrichtung eines Sportboothafens. Zulässig sind Gastronomiebetriebe, Verkaufsräume für die touristische Versorgung, Sanitärgebäude, Yachtclubräume sowie bis zu 16 Unterkünfte für Gäste des Sportboothafens (Seglerunterkünfte), Schulungsräume und technische Anlagen, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Betrieb des Sportboothafens errichtet werden.
- 1.2 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die Kapazität von 100 Sportbootliegeplätzen nicht überschritten werden.
- 1.3 Das festgesetzte Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ dient dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen zu Zwecken der Erholung sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die in diesem Beherbergungsgewerbe tätig sind, Anlagen für Ferienhausverwaltung und Energieversorgung der Ferienhäuser sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung.
- 1.4 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude insgesamt maximal 4.500 m² betragen.
- 1.5 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude maximal 935 m² betragen.
- 1.6 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet“ mit dem besonderen Nutzungszweck für Stellplätze sind mindestens 120 Stellplätze für das SO1-Gebiet und darüber hinaus für die Nutzung durch Strandbesucher herzustellen.
- 1.7 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „SO2 Stellplätze“ sind Stellplätze für den Bedarf des Sondergebietes „SO3 Sportboothafen“ und für Besucher des Strandes als Parkplatz herzustellen.
- 1.8 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes für die Wellenschutzanlage (Mole) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist nur die Errichtung einer Mole als geschüttetes Bauwerk zulässig. Bauliche Anbindungen an den vorhandenen Anleger sind zulässig. Zwingend erforderliche Anlagen der Ver- und Entsorgung und sonstige Nebenan-

lagen, die zum Betrieb der Mole und deren Kennzeichnung erforderlich sind, sind innerhalb des Gebietes zulässig.

- 1.9 Die überbaubare Grundfläche in Höhe der Wasseroberfläche darf maximal 2.500 m² betragen. Unterhalb der Wasseroberfläche sind weitere Aufschüttungen zulässig, die sich auf einer Basis von maximal 65 m Breite bewegen dürfen. Die maximale Breite des Fußes der Wellenschutzanlage, des tatsächlichen Molenbauwerkes, darf die im Zuge von technischen Planungen erarbeitete Breite nicht überschreiten.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 2.2 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und Kettenhäuser zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 3.1 Innerhalb des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind Abgrabungen für Geländemodellierungen mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Aufschüttungen sind im natürlichen Geländeniveau zulässig.
- 3.2 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung extensive Wiesenflächen südlich des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind Aufschüttungen zur Herstellung des natürlichen Geländeverlaufs bzw. der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Festsetzungen vor und während der Bauphase:
(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)
- 4.2 Die zum Erhalt festgesetzten Vegetationsbestände sind zu schützen. Dieser Schutz erstreckt sich nicht nur auf höherwüchsige Gehölzbestände der Windschutzanpflanzungen und Einzelbäume, sondern auch auf den Pflanzenwuchs der Düne.
- 4.3 Anlagebedingte Festsetzungen:
(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)
- 4.4 Festsetzungen zur Betriebsführung:
(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)
- 4.5 Festsetzungen zu Anpflanzungen:
(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

4.6 Festsetzungen zu Ausgleich und Ersatz
(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

5. FLÄCHEN MIT BESONDEREN BAULICHEN VORKEHRUNGEN UND SICHERHEITSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

5.1 Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,50 m über HN 76 festzusetzen. In Höhe des Erdgeschosses ist ein Ringanker einzubauen. Die Gebäude müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m über HN 76 eine Anböschung erhalten, die den Wellenauflauf kehren kann.

5.2 Die Räume unterhalb von 3,50 m über HN 76 dürfen nur als Garagen, Müll- und Lagerräume genutzt werden und dürfen keine Fensteröffnungen oder Scheiben aufweisen in diesem Bereich. Die Türen bzw. Tore müssen flutsicher sein. Die Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(wird im Verlauf des Verfahrens ergänzt)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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.

IV. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

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 Bauher-

ren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der 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. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaf belastet ist.

3. MUNITIONSFUNDE

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

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

4. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

5. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

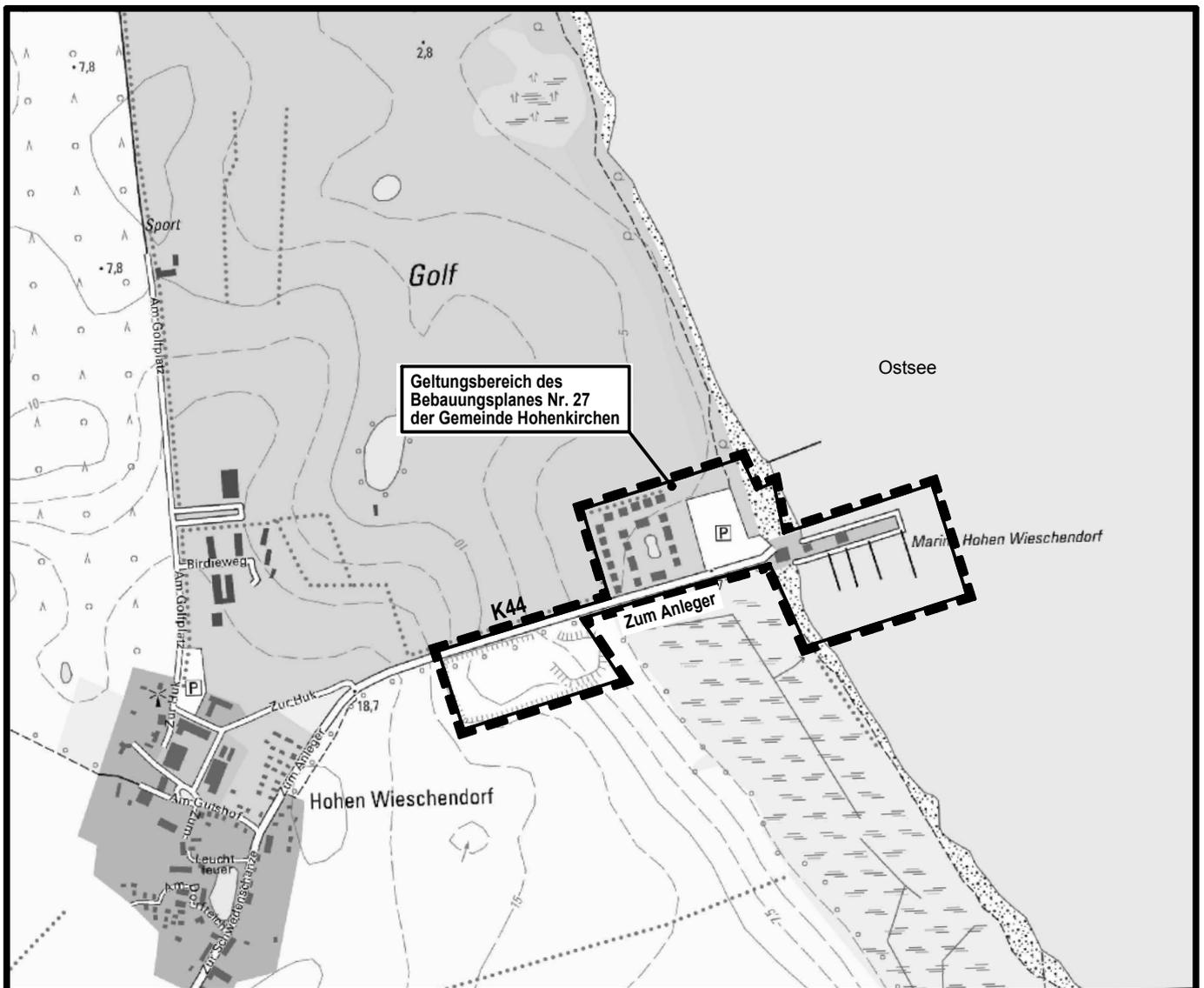
Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

7. SCHIFFFAHRT

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

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27
„ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF FÜR DAS GEBIET
DER FERIENHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS
MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE
FLÄCHEN SÜDLICH DER K 44 (EHEMALS PARKHAUS)
“
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 14. September 2016

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	1
1.	Allgemeines	1
1.1.	Ausgangslage und Anlass der Planung	1
1.2.	Charakteristik des Plangebietes, Bestand	2
1.3.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Bisherige Rechtsverhältnisse und raumordnerische Einordnung	3
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	4
3.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
3.2.	Baugestalterische Festsetzungen	6
3.3.	Grünflächen	6
3.4.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
4.	Grünordnung	7
5.	Verkehrerschließung	7
6.	Technische Ver- und Entsorgung	8
6.1.	Wasser und Abwasser	8
6.2.	Ableitung des Oberflächenwassers	8
6.3.	Löschwasser	9
6.4.	Energieversorgung	9
6.5.	Abfallentsorgung	9
6.6.	Altlastenverdachtsflächen	9
6.7.	Telekommunikation	9
7.	Flächenbilanz	10
8.	Wechselwirkung mit der Umgebung	10
8.1.	Hochwasserschutz	10
8.2.	Sonstiges	11
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
10.	Kosten für die Gemeinde	11
11.	Nachrichtliche Übernahmen	11
11.1.	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	11
12.	Hinweise	12

12.1.	Bodenschutz	12
12.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	12
12.3.	Munitionsfunde	12
12.4.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	13
12.5.	Gehölzschutzmaßnahmen	13
12.6.	Artenschutzrechtliche Belange	13
12.7.	Schifffahrt	13

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	14
---------------	--	-----------

1.	Anlass und Aufgabenstellung	14
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	14
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	15
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	15
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
5.1.	Bewertungsmethodik	21
5.2.	Vorbelastungen	22
5.3.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	23
5.4.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	32
5.4.1.	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	32
5.4.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	32
5.4.3.	Relevanzprüfung	33
5.4.4.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	33
5.4.5.	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	33
5.5.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	33
5.5.1.	Gesetzliche Grundlagen	33
5.5.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	33
5.5.3.	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	33
5.5.4.	Gesamtbilanzierung	33
5.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	33
5.7.	Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen	33
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	34
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	34
8.	Zusätzliche Angaben	34
8.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	34
8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	34
9.	Zusammenfassung	35

TEIL 3	Ausfertigung	36
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	36
2.	Arbeitsvermerke	36

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1. Ausgangslage und Anlass der Planung

Die Gemeinde Gramkow hatte 2001 für Teile des Plangebietes einen Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Gramkow) erarbeitet, der letzten Endes nicht in Kraft gesetzt wurde.

Auf der Grundlage des § 33 BauGB wurden für insgesamt 21 Ferienhäuser sowie drei Gebäude auf dem Anleger Hohen Wieschendorf im Bereich des bestehenden Sportboothafens Baugenehmigungen erteilt. Die Bauwerke wurden bis 2005 weitgehend errichtet, wobei sie einen unterschiedlichen Ausbauzustand aufweisen. Ein Gebäude im Bereich des Sportboothafens wurde fertiggestellt und 2004 in Betrieb genommen. Teilflächen eines anderen Gebäudes im Sportboothafen wurden auf der Grundlage eines geschlossenen Vergleichsvertrags fertiggestellt und sind seit 2015 in Betrieb.

Außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wurde südlich der Kreisstraße 44 eine Baugrube ausgehoben sowie eine Bodenplatte für eine Tiefgarage betoniert, für die der Landkreis Nordwestmecklenburg eine Teilbaugenehmigung erteilt hatte.

Anlass der Planung ist es, den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung zu fördern und in diesem Bereich einen neuen konkurrenzfähigen Standort auszubauen. Ziel ist es, durch unterschiedliche Nutzungsbausteine ein qualitativ hochwertiges und vielschichtiges Angebot zu schaffen, das vielfältigen Bedürfnissen gerecht wird und Menschen aus unterschiedlichen Bereichen zusammenführt. Dafür sollen die bereits entstandenen Baulichkeiten und Anlagen über ein neues satzungsgebendes Verfahren bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Dazu gehört die Optimierung und abschließende Fertigstellung der Ferienhauseanlage unter der Maßgabe, die zu schaffenden Ferienwohnungen den modernen Ansprüchen und Bedürfnissen bezüglich Wellness, Fitness und Wohlbefinden anzupassen. Die bereits auf dem Anleger errichteten Gebäude sollen das Angebot durch Restaurationen, Veranstaltungsmöglichkeiten, Verwaltung, Sanitäranlagen und Seglerunterkünften unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.

Es kommt bei den ergänzenden baulichen Maßnahmen gegenüber dem beschriebenen Bestand nur zu geringfügigen Neuversiegelungen, bei einer gleichzeitigen Entsiegelung, da einzelne Häuser der Ferienhauseanlage abgerissen und die frei werdenden Flächen anschließend begrünt werden und andere Einheiten miteinander unter geringem Flächenverbrauch verbunden werden sollen.

Der Sportboothafen ist in Betrieb und wird genutzt. Alternativstandorte wurden bereits zu Beginn der damaligen ersten Planungsüberlegungen gesucht, waren aber in diesem Abschnitt der Wismarer Bucht nicht verfügbar. Da der Tourismus an diesem Ort bereits seit Jahrzehnten vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen nutzte, die sich schon weit früher aufgrund der historischen Entwicklung seit Generationen als Anlegeplatz baulich verfestigt hatten, war es begründet, diese eingeführte und bekannte Badestelle zum

Ausgangspunkt einer neuen Entwicklung zu machen. Die Gemeinde Hohenkirchen folgt damit der Strategie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms den Tourismus für den nationalen und internationalen Wettbewerb zu entwickeln und an dieser Stelle den Sportboothafen sowie die Ferienhausanlage mit vielfältigen anderen touristischen Attraktionen zu kombinieren. Der funktionale Zusammenhang zwischen den Einrichtungen und die damit verbundene Ausprägung des Standorts stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar, das gefördert und gefestigt werden soll.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich im Rahmen der Realisierung dieses Vorhabens eingehend mit den dadurch ausgelösten Herausforderungen und Problemen befasst. Insbesondere besteht in direkter Nachbarschaft das Natura 2000-Gebiet „Wismarbucht“, das eine große naturschutzrechtliche Bedeutung hat und durch die Planung unmittelbar betroffen sein kann.

Die Gemeinde kommt im Rahmen ihres planerischen Ermessens zur Entscheidung, dass die mit diesem Vorhaben verbundene Anstoßwirkung für den Aufbau einer tragfähigen Tourismusinfrastruktur, die in Verbindung mit der Umnutzung bzw. Wiederherstellung des Anlegers steht, im Vordergrund ihres Interesses steht. Im Rahmen der Abwägung wird im Interesse der Allgemeinheit dieser Entwicklung ein stärkeres Gewicht beigemessen als den durchaus gewichtigen Belangen des Naturschutzes. Zur Sicherung und Vorbereitung der Nutzung werden die Naturschutzbelange bearbeitet. Bei der Betrachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind die im Bestand bereits vorhandenen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

1.2. Charakteristik des Plangebietes, Bestand

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Hohen Wieschendorf, unmittelbar an der Wismarbucht in der Gemeinde Hohenkirchen und umfasst neben dem mit drei einzelnen Gebäuden bebauten Anleger, über den eine Marina mit 100 Liegeplätzen erschlossen wird, den benachbarten öffentlichen Strandbereich, einen befestigten Parkplatz, eine mit Ferienhäusern bebaute Fläche, die Verkehrsfläche der Kreisstraße 44 (K44), den südlich hieran angrenzenden Grünzug sowie einen weiteren Parkplatz auf einer Baubrache südlich der K44, wo in einer Abgrabungsfläche Versiegelungen in Form von großflächigen Betonplatten existieren. Die Entfernung zur Ortslage von Hohen Wieschendorf beträgt ca. 1 km. Nördlich des Plangebiets erstreckt sich das Hohen Wieschendorfer Huk landzungenartig in die Ostsee, dessen östliche Hälfte vollständig durch den Golfclub Hohen Wieschendorf genutzt wird. Gegenüber der Eggers Wiek genannten Bucht liegt in nordöstlicher Richtung die Insel Poel. Dieser Teil der Gemeinde ist im Schwerpunkt traditionell durch Naherholung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Gebiet innerhalb des 10,1 ha umfassenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans dient der einheimischen Bevölkerung, Touristen, Besuchern des benachbarten Golfplatzes und des Golfhotels sowie Skippern als Ort der Erholung und für wassergebundene Freizeitaktivitäten. Der Strandabschnitt ist zentraler Anlaufpunkt der Erholungssuchenden. Räumlich wie funktional vorgelagert ist der befestigte Parkplatz. Die westliche, südlich der K 44 bereits baulich angelegte aber nicht nutzbare Parkplatzerweiterung ist funktional dem Ferienhausgebiet zugeordnet. Der zwischen Ferienhaussiedlung und Strand bestehende Parkplatz bietet 200 Stellplätze und ist vollständig versiegelt. Aufgrund der Entfernung des

Plangebietes zur Ortslage Hohen Wieschendorf werden viele Besucher mit Fahrzeugen anreisen, wobei Fahrräder einen erheblichen Umfang einnehmen. Der ursprünglich als „Kartoffelanleger“ gebaute und bereits über 100 Jahren für den Umschlag landwirtschaftlicher Produkte genutzte Anleger wurde im Rahmen des VEP Nr. 5 der Gemeinde Gramkow (heute Hohenkirchen) saniert und erhielt drei Gebäude. Der etwa 180 m lange und etwa 30 m breite Anleger wurde als Ganzes zum wesentlichen Bestandteil des Sportboothafens mit etwa 100 Liegeplätzen umfunktioniert, zu dem z.B. auch ein Restaurant, Sanitär- und Vereinsräume, eine Hafenmeisterei und die Station des Rangers gehören. Der Anleger ragt etwa 4,00 m aus dem Wasser heraus. Der Sportboothafen wird jährlich von April bis Anfang Oktober betrieben. In den Wintermonaten findet bis auf gelegentliches Anlegen behördlicher Schiffe kein Schiffsverkehr statt. Alle Sportboote sind dann aus dem Sportboothafen entfernt.

Das Plangebiet ist von einer flach nach Osten geneigten Topographie geprägt, umgeben von weiten Wiesenflächen und dem großflächigen Golfplatzgelände. Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraumes „Westmecklenburgische Ostseeküste“.

Neben dem Sportboothafen wurden im Zuge von Baugenehmigungen die geplanten Baukörper der Ferienhausanlage gemäß des VEP Nr. 5 im Rohbau vollständig sowie die dazugehörige Infrastruktur größtenteils fertiggestellt. Die Ferienhausanlage wurde nicht in Betrieb genommen.

1.3. Ziel und Zweck der Planung

Im strukturschwachen Gebiet nordwestlich der Hansestadt Wismar soll auf einem Gelände, das seit Jahren von einer wassergebundenen Freizeitnutzung geprägt ist, ein moderner Yachthafen in Verbindung mit einer Ferienhausanlage betrieben werden. Die schon errichteten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Sanitäranlagen, Restaurant und Vereinsräume auf dem Anleger sollen funktional in das Gesamtkonzept eingegliedert werden.

Im einzelnen ist die Errichtung bzw. bauplanungsrechtliche Sicherung eines Yachthafens mit 100 Liegeplätzen, einer Ferienhausanlage mit maximal 80 Ferienwohnungen, eines der Ferienhausanlage zugeordneten Parkplatzes und eines zentralen Parkplatzes für Tagesgäste in Nähe des Strandes sowie der o. g. Infrastruktureinrichtungen geplant.

2. Bisherige Rechtsverhältnisse und raumordnerische Einordnung

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und liegt damit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet (gem. § 10 BauNVO) für Touristik und Erholung "Sportboothafen" dar. Das hier verfolgte Planungsziel erfordert eine weitergehende Differenzierung und Entwicklung dieser Darstellung. Darüber hinaus wird im Gegensatz zum wirksamen Flächennutzungsplan der Bereich südlich des Anlegers begrenzt und weiterhin ein Flächentausch von Parkplatz und Sonderbaugelände vorgenommen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) vom 31.08.2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP) vom 09.12.1996. Es bestimmt innerhalb seines Geltungsbereichs Räume für Tourismus. Diese Gebiete werden weitergehend differenziert nach Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen. Das Gemeindegebiet Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunktraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen abgestimmt auf die touristische Infrastruktur gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Die Gemeinde ist bestrebt, den Tourismus in der Gemeinde Hohenkirchen im Rahmen ihrer Möglichkeiten besonders zu fördern.

Das hier verfolgte Planungsziel erfüllt in besonderer Weise die Anforderungen, die das RREP an Tourismusschwerpunkträume stellt. Das Vorhaben erweitert das touristische Angebot qualitativ und quantitativ und verfolgt gemeinsam mit dem direkt benachbarten Golfplatz und Golfhotel das Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erzielen. Dabei wird in besonderer Weise dem Anspruch des RREP entsprochen, Sportboothäfen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten zu sichern und zu erweitern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auch auf Flächen, die außerhalb des Gemeindegebiets liegen, dies sind die gesamten Wasserflächen, die im Besitz der Bundesrepublik Deutschland liegen und der Verwaltung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck unterstehen.

Als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 ist parallel die Aufstellung eines kommunalen Entwicklungsplans vorgesehen, in dem Aussagen zu räumlichen und sachlichen städtebaulichen Entwicklungsaufgaben getroffen werden. Der kommunale Entwicklungsplan stellt eine rein informelle Planung dar, dient der Information von Bürgern, Investoren und Behörden und liegt in seiner Aussagekraft zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Insbesondere für die Natura2000-Verträglichkeitsprüfung ist eine solche gesamtheitliche Betrachtung erforderlich.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Baugebiete werden als Sondergebiete gemäß § 10 BauNVO SO1 "Ferienhausgebiet" und § 11 BauNVO SO3 "Sportboothafen" festgesetzt. Der Parkplatz südlich der K44 wird als Sondergebiet „Stellplatzfläche zu SO1“ und der öffentliche Parkplatz östlich der Ferienhausanlage als Sondergebiet SO2 „Stellplatzfläche“ festgesetzt.

Für das Sondergebiet SO1 „Ferienhausgebiet“ wird festgesetzt, dass 17 Einzelhäuser oder miteinander verbundene Haustypen und eine Einrichtung zur Freizeitgestaltung mit max. 4.500 m² Grundfläche für die Errichtung der gesamten Hauptgebäude zulässig sind.

Zulässig sind neben Ferienhäusern, Wohnungen für den Betriebsleiter und für Angestellte des Betriebs, Anlagen für die Ferienhausverwaltung und Energieversorgung der Ferienhausanlage sowie Einrichtungen zur

Freizeitgestaltung. Weiterhin gilt als Höchstmaß die Errichtung eines Vollgeschosses, der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig. Durch diese Festsetzungen wird eine ausreichende Größe der Wohnflächen garantiert, die einen tragfähigen, wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb sicher stellen und eine autarke Versorgung der Anlage ermöglichen.

Die Bebauung des Sondergebiets nach § 11 BauNVO „Sportboothafen“ gliedert sich in drei unterschiedliche Einheiten:

Im westlichen Gebäude am Anlegerfuß ist die Errichtung von Einkaufsmöglichkeiten und Verkaufsräumen für die Segler- und Strandversorgung sowie eine Gastronomie, ein Schulungs- und Regattaraum sowie bis zu 16 Seglerunterkünfte vorgesehen.

Das mittlere Gebäude soll ein Hafbüro des Yachthafens und sanitäre Einrichtungen beherbergen.

Das östliche Gebäude auf dem Anleger soll für ein Seglerrestaurant mit Räumen für einen Yachtclub und den Hafenmeister sowie technische Betriebsräume beherbergen.

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen werden für die genannte Bebauung des Anlegers folgende Maße der baulichen Nutzung festgelegt. Für die Bebauung des westlichen Gebäudes (Strandversorgung) werden höchstens zwei Vollgeschosse und eine maximale Grundfläche von 450 m² festgesetzt. Die Geschossfläche darf maximal 750 m² betragen.

Für das mittlere Gebäude werden eine maximale Grundfläche von 145 m² und ein Vollgeschoss festgesetzt.

Für den Baukörper des östlichen Gebäudes werden eine maximale Grundfläche von 340 m² und ein Vollgeschoss zugelassen. Die östliche Baugrenze darf um bis zu 6 m nach Osten überschritten werden, um an diesem besonders prädestinierten Ort eine Veranda anzubauen.

Diese Festsetzungen sind funktional begründet und stellen den Flächenbedarf für einen optimalen Organisations- und Betriebsablauf sicher. Das Gebäude für die Strandversorgung erhält eine größere Grundfläche sowie eine höhere Geschossigkeit aufgrund des Flächenbedarfs der für die zu erwartenden Besucherzahlen ausreichend dimensionierten Verkaufs- und Lagerräume notwendig wird.

Die Ferienhausanlage sowie der Sportboothafen einschl. der Stegbebauung sind als Teile der Gesamtanlage zu verstehen, sie sind jedoch planungsrechtlich eigenständige Gebiete. Das Konzept der Gesamtanlage geht davon aus, dass eine ausreichende Betten- und Versorgungskapazität im Zusammenhang mit der Zahl der Bootslichegeplätze geschaffen wird.

Dem Sondergebiet für den Sportboothafen (SO3) und dem Sondergebiet für Ferienhäuser (SO1) werden Gebiete mit Stellplätzen zugeordnet. Die jeweiligen Gebiete SO1FHSt bzw. SO2St werden jeweils dem Bedarf aus den Ferienhausgebieten und aus dem Sportboothafen zugeordnet. Zusätzlich sind auch Möglichkeiten für die öffentliche Nutzung zu sichern.

Innerhalb des Gebietes SO1FHSt für Stellplätze sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis maximal zur vorhandenen Geländeoberfläche zulässig. Ziel ist die Herstellung des natürlichen Geländeneiveaus. Darüber hinaus sollen Abgrabungen zulässig sein, damit die Stellplätze bzw. Parkplätze für Fahrzeuge das Absenken der Stellplatzanlage so zulassen, dass die PKW unterhalb der gedachten Linie der natürlichen Geländeoberfläche verbleiben.

Das Sondergebiet für die Wellenschutzanlage (Mole) wird planungsrechtlich vorbereitet, um eine bessere Sicherung für die Hafenanlage zu erreichen. Im gleichen Zuge soll auf die wenig geeignete vorhandene Wellenschutzanlage verzichtet werden, die den Anforderungen an den Standort nicht gerecht wird.

Die Herstellung der Wellenschutzanlage erfolgt auf der Grundlage einer dafür erforderlichen technischen Planung.

3.2. Baugestalterische Festsetzungen

Für die Ferienhausanlage wird ein Spielraum an gestalterischer Flexibilität gewährt, so dass auf Bedarfsänderungen auch zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend reagiert werden kann. Entsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen des SO1 „Feriengebiet“ flächenartig durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen des SO3 „Sportboothafen“ werden dagegen baukörperbezogen am Bestand orientiert festgesetzt. Die bestehenden Baukörper auf dem Anleger sollen auf diese Weise bauplanungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die östliche Baugrenze des östlichsten Gebäudes auf dem Anleger um bis zu 6 m für die Herstellung einer Veranda überschritten werden darf, um eine attraktive Terrasse für das Seglerrestaurant zuzulassen. Die Konkurrenzfähigkeit dieser Einrichtungen wird sich im nationalen und internationalen Vergleich gerade durch solche kleinen aber deutlich prägenden Möglichkeiten und außergewöhnlichen Angebote fördern lassen. Die Anordnung und die Größe der auf dem Anleger stehenden Gebäude markieren einerseits diesen besonderen Ort der Freizeitgestaltung, andererseits belassen sie die markante großflächige Wirkung des raumgreifenden historischen Anlegers, dessen Oberfläche sie dabei in unterschiedliche räumliche Qualitäten gliedern.

Aufgrund der besonderen Lage der Gebäude auf dem Anleger sowie der Ensemblewirkung der Ferienhäuser im Gelände soll ausdrücklich auf die Verwendung auffallender oder reflektierender Materialien bei der Gestaltung der Außenwände verzichtet werden. Zwecks Unterstreichung des aufgelockerten Erscheinungsbildes ist die Ausbildung der Außenwände als rotes/rotbraunes Sichtmauerwerk und gestalterisch aufgelockert durch Holz- oder Sichtputzausbildungen mit abweichender Farbwahl zulässig.

Für alle oberirdischen Behälter (Müllcontainer, Gas- oder Öltanks, Wertstoffbehälter) gilt allgemein, dass sie mit einer stabilen und dauerhaften Einhausung zu versehen sind. Diese ist darüber hinaus einzugrünen.

3.3. Grünflächen

Große Teile des Plangebietes werden als Grünflächen festgesetzt. Je nach Funktion und Nutzung handelt es sich um öffentliche oder private Grünflächen. Gemäß zeichnerischer Festsetzung erhalten die Grünflächen Zweckbestimmungen. Flächendominierend sind hierbei Dünenlandschaften. Im Umweltbericht werden die jeweiligen Grünflächen sowie die Maßnahmen zu ihrer Erhaltung und Pflege im weiteren Verfahren beschrieben. Die planungsrechtliche Sicherung der Grünflächen garantiert zum einen den Schutz vor Versiegelung und sonstiger baulicher Beeinträchtigung und sorgt im Bereich der Ferienhausanlage für partielle Entsiegelungen. Zum anderen können innerhalb der Grünflächen gezielt Maßnahmen getroffen werden, um das Landschaftsbild funktional sowie visuell aufzuwerten und zu entwickeln. Auf der Grünfläche südlich des Sondergebietes SO1FHSt für Stellplätze sind Aufschüttungen für die Herstellung des natürlichen Geländeniveaus zulässig und beabsichtigt.

3.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es werden umfangreich Vegetationsbestände zum Erhalt festgesetzt. Diese zu erhaltenden Pflanzungen sind zu schützen. Der Schutz erstreckt sich nicht nur auf höherwüchsige Gehölzbestände der Windschutzpflanzungen und Einzelbäume, sondern auch auf den Pflanzenwuchs der Düne. Darüber hinaus wird nördlich der K44 an der Ferienhausanlage sowie an dem öffentlichen Parkplatz das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahme und landschaftliche Aufwertung festgesetzt. Dies wird im Umweltbericht weiter vertieft. Das FFH-Gebiet sowie das südlich der K44 gelegene Landschaftsschutzgebiet werden planungsrechtlich gesichert und von jeglicher Versiegelung freigehalten.

4. Grünordnung

Die Ermittlung der für den Eingriff in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (d.h. insbesondere Bewertung des Bestandes, Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen) erfolgt im Umweltbericht im weiteren Verfahren. Grundlagen für den Umweltbericht sind die Untersuchungsergebnisse der Natura2000-Verträglichkeitsprüfung, des bestehenden Managementplans, der den Erhaltungszustand und die Schutzziele des Natura2000-Gebiets „Wismarbucht“ darstellt, die Aussagen aus dem in Aufstellung befindlichen Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Der Untersuchungsumfang für die notwendigen Unterlagen zum Artenschutz und den Natura2000-Belangen ist in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt. Die Kartierungen werden voraussichtlich bis Ende August 2016 abgeschlossen sein.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB auf Flächen im unmittelbaren Nachbereich des Eingriffsgebietes. Hierzu werden weitergehende Flächen insbesondere die Härrwisch überprüft. Es handelt sich um Flächen südlich der K44. Die Darstellung und Beschreibung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge der weiteren Bearbeitung und der Erkenntnisse im Umweltbericht. Zur rechtlichen Absicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen wird zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Eingriffsverursacher ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

5. Verkehrerschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die Verbindungsstraße K44 von Hohen Wieschendorf zum öffentlichen Parkplatz östlich der Ferienhausanlage. Diese rund 1,0 km lange Straße durchquert die Ortslage Hohen Wieschendorf und verläuft nordöstlich bis hin zu einer Wendeanlage, die gleichzeitig nach Norden den öffentlichen Parkplatz erschließt. Südlich der Ortslage von Hohen Wieschendorf wird die K44 über die Landesstraßen L01 und L02 mit dem regionalen Straßennetz verbunden.

Das Sondergebiet SO3 „Sportboothafen“ wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die K44 angeschlossen. Diese hat die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und führt direkt an den Wendekreis heran. Einzig Versorgungsfahrzeuge (Zulieferer, Müllfahrzeuge u. ä.) dürfen diese befahren. Das Gebiet der Ferienhausanlage erhält eine private innere Erschließung und ist ebenfalls an die K44 angeschlossen. Die innere Erschließung wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt und ist Teil nachfolgender Genehmigungsverfahren.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr im Gebiet SO2 sind bereits umfangreich befestigt und inklusive aller Grundleitungen fertig gestellt. Diese Fläche wird unter Berücksichtigung des Bestandes gewertet.

Die zur Verfügung stehende Fläche des Parkplatzes lässt unter Berücksichtigung bestehender Rechtsvorschriften und möglicher Stellplatzoptimierung die Errichtung von rd. 200 Stellplätzen zu. Die Parkplatzfläche, die funktional an das SO1 „Ferienhausgebiet“ angegliedert ist, soll umfangreich befestigt und versiegelt werden. Sie lässt die Errichtung von rund 120 Stellplätzen zu. Auch hier sollen Sandfänge, Öl- und Benzinabscheider eingebaut werden, um schädliche Umwelteinwirkungen zu unterbinden.

Des Weiteren ist es vorgesehen, die bestehenden Wanderwege Richtung Hohen Wieschendorfer Huk zu erhalten sowie zum Schutz von Natur und Landschaft neue Wege anzulegen und alte zu schließen. Dies betrifft vorwiegend den aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsamen Bereich der Härrwisch. Durch eine naturschonende Wegeverbindung kann der Naturraum entlastet werden. Insbesondere ist die Wegeverbindung nach Zierow zu klären. Die neuen Wegebeziehungen sind im Bebauungsplan dargestellt und als zusammenhängender und über den jeweiligen Rand des Geltungsbereichs hinausführender Wanderweg zu verstehen. Parallel zur K44 ist südlich der K44 Fläche für einen straßenbegleitenden Geh- und Radweg vorgesehen, der die Stellplatzgebiete und den Sportboothafen sowie die Ferienhausanlage miteinander verbindet und den Weg, der als Geh- und Radweg auf öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensiver Wiesenfläche in Richtung Zierow anbindet, miteinander verbunden.

6. Technische Ver- und Entsorgung

6.1. Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung der Sondergebiete wird durch eine parallel zur K44 Verbindungsstraße verlaufende Wasserleitung gesichert. Der Anschluss der Versorgungsleitung erfolgt an die Wasserversorgung der Ortslage Hohen Wieschendorf. Das Abwasserkonzept sieht eine Überleitung der anfallenden Abwassermengen mittels einer Abwasserdruckleitung nach Hohen Wieschendorf mit Anschluss an die örtliche Kanalisation vor.

6.2. Ableitung des Oberflächenwassers

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen wird durch entsprechende Leitungsnetze über private Flächen zum Anleger geleitet und am Anlegerkopf der Vorflut zugeführt.

Mit der Durchführung von Anpflanzungen und Herstellung von Wanderwegen außerhalb der Baugebiete sind die vorhandenen Drainläufe zu sichern.

Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Wasserqualität führen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zu prüfen. Nachweislich nicht versickerungsfähiges oder nicht anderweitig verwendbares Niederschlagswasser ist entsprechend des o.g. Entwässerungskonzeptes der örtlichen Vorflut zuzuführen. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Einleitung in die Vorflut gesondert zu behandeln.

6.3. Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser zur Erstbrandbekämpfung ist aus dem Trinkwassernetz vorgesehen. Die zur eigentlichen Brandbekämpfung für den Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellende Löschwassermenge von 48 m³/h wird sichergestellt. Zusätzlich ist eine Erweiterung des Löschwasserreservoirs in der Gemeinde Hohenkirchen unabhängig von dem Projekt vorgesehen.

6.4. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Die Wärmeversorgung des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ erfolgt über eine unterirdische Flüssiggasanlage.

6.5. Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird nach Aufnahme des Betriebes gesichert. Die ungehinderte Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge zu den Ferienhäusern ist bei einer entsprechenden Straßendimensionierung mit ausreichender Breite gesichert. Diese ist Teil nachfolgender Genehmigungsverfahren. Die Entsorgung der Gebäude und Einrichtungen der Anlegerbebauung erfolgt durch die Einrichtung eines Abfallsammelpunktes an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, der von der öffentlichen Verkehrsfläche ungehindert erreichbar ist.

6.6. Altlastenverdachtsflächen

Hinweise auf vorhandene Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen sind z.Z. nicht bekannt. Hinweise auf belasteten Bodenaushub unterliegen der Anzeigepflicht; der belastete Bodenaushub ist zu entsorgen. Für unbelasteten Boden besteht ein Verwertungsgebot. Unbelasteter Bauschutt ist einer Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen, alle übrigen Chargen sind auf Recyclingfähigkeit zu überprüfen und entsprechenden Anlagen zuzuleiten. Die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen richtet sich im übrigen nach der einschlägigen Gesetzgebung, insbesondere der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

6.7. Telekommunikation

Das Fernsprechnetzt der Telekom ist im Bereich Hohen Wieschendorf in ausreichender Dichte vorhanden. Ein Anschluss der geplanten Bebauung kann somit rechtzeitig hergestellt werden.

7. Flächenbilanz

	Flächengröße [m²]	
Baugebietsflächen		
▪ SO1/FH (Ferienhausgebiet)	13.768,0	
▪ SO1/FHSt (Ferienhausgebiet/Stellplätze)	8.376,0	
▪ SO2/St (Stellplätze)	5.959,0	41.164,0
▪ SO3/Ha (Sportboothafen)	7.812,0	
▪ SO4/W (Wellenschutzanlage)	5.249,0	
Straßenverkehrsfläche/Wege		
▪ Zum Anleger	6.126,0	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	997,0	7.538,0
▪ Geh- und Radweg (G+R)	415,0	
Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung		
▪ Private Grünfläche Dünenlandschaft	8.224,0	
▪ Private Grünfläche Windschutzpflanzung	3.338,0	
▪ Private Grünfläche Düne	3.227,0	
▪ Straßenbegleitend Grün	2.988,0	42.467,0
▪ Extensiv genutzte Wiesenfläche	17.516,0	
▪ Strand	5.231,0	
▪ Grünfläche Graudüne	1.943,0	
Wasserfläche		28.420,0
Gesamtfläche		119.589,0
Geltungsbereich (m²)		119.612,00
Geltungsbereich (ha)		11,96

8. Wechselwirkung mit der Umgebung

8.1. Hochwasserschutz

Ein Teil der Flächen nördlich und südlich der zum Anleger führenden Straße befindet sich im überflutungsgefährdeten Bereich. Gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz Mecklenburg-Vorpommern beträgt der Bemessungshochwasserstand für die Wismarbucht 3,10 m über HN 76 (rd. 3,20 m ü. NN). Wegen der vergleichbaren Lage ist es möglich, für Hohen Wieschendorf das Bemessungshochwasser (BHW) für Timmendorfer Strand/Poel mit 2,95 über HN 76 (3,05 m ü. NN) anzusetzen. Die überflutungsgefährdete Niederungsfläche Hohen Wieschendorf erstreckt sich bei 70% des BHW bis ca. 200 m, bei 100% des BHW bis ca. 310 m und bei 100% BHW + 75 cm bis ca. 350 m landseits der Uferlinie.

Die Durchführung von Küstenschutzmaßnahmen seitens des Landes zur Sicherung der geplanten Ferienhausbebauung ist ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch Dritter auf Durchführung von bzw. Beteiligung an Hochwassersicherungsmaßnahmen ist nicht ableitbar. Daraus ergibt sich, für

die Ferienhausbebauung einen objektbezogenen Hochwasserschutz vorzusehen.

Im Bebauungsplan wird daher in Abstimmung mit den für Hochwasserschutz zuständigen Behörden und Stellen festgesetzt, dass Fundamente so tief zu gründen sind, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,50 m ü.HN 76 festzulegen. Auf Höhe des Erdgeschosses ist ein Ringanker einzubauen. Die Gebäude müssen bis zu der Höhe von 3,50 m ü.HN 76 eine Anböschung erhalten, die den Wellenauflauf kehren kann.

Die Räume unterhalb von 3,50 m ü.HN 76 dürfen nur als Garagen, Müll- und Lagerräume genutzt werden und dürfen keine Fensteröffnungen oder Scheiben aufweisen. Die Türen bzw. Tore müssen flutsicher sein. Die Wände müssen so abgedichtet sein, dass kein Wasser eindringen kann.

Zum Schutz des Sportboothafens werden die Ziele zur Errichtung eines Wellenbrechers in Form einer Mole vorgesehen und abgestimmt.

8.2. Sonstiges

Aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets und dem Vorhandensein von lediglich einer Zufahrt ist mit Lärmimmissionen oberhalb von zulässigen Grenzwerten nicht zu rechnen. Eine Geruchsbelästigung infolge von Tierhaltung in Ställen ist nicht gegeben.

Zu bestehenden Wechselwirkungen mit dem das Planvorhaben umgebenden Naturraum sei auf die ausführliche Diskussion in den Scoping-Unterlagen für die Zusammenführung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen im Zusammenhang mit den Plänen und Projekten in Hohen Wieschendorf (Kap. 4 der Unterlage) verwiesen sowie auf den Umweltbericht (der im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der naturschutzfachlichen Kartierungen und Aufnahmen ergänzt wird).

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10. Kosten für die Gemeinde

Sämtliche durch die Planung und das Vorhaben verursachten Kosten werden durch die Soini GmbH und die Marina Hohen Wieschendorf GmbH & Co. KG, getragen.

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

11.1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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. Hinweise

12.1. Bodenschutz

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.

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

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

12.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der 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. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

12.3. Munitionsfunde

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

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst

des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

12.4. Hinweise zu Versorgungsleitungen

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

12.5. Gehölzschutzmaßnahmen

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

12.6. Artenschutzrechtliche Belange

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

12.7. Schifffahrt

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Bereits 2001 wurde durch die ehemalige Gemeinde Gramkow für Teile des Plangebietes im Bereich des bestehenden Sportboothafens der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 erarbeitet. Auf Grundlage des § 33 BauGB wurden für insgesamt 21 Ferienhäuser sowie drei Gebäude auf dem Anleger Baugenehmigungen erteilt. Die Bauwerke wurden bis 2005 weitgehend errichtet, wobei sie einen unterschiedlichen Ausbauzustand aufweisen. In Betrieb genommen wurden 2004 das Restaurant zu Beginn des Anlegers und 2015 Teile eines weiteren Gebäudes.

Außerhalb des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wurde südlich der Kreisstraße 44 eine Baugrube ausgehoben und eine Bodenplatte für eine Tiefgarage betoniert, für die der Landkreis Nordwestmecklenburg eine Teilbaugenehmigung erteilt hatte.

Anlass für den Bebauungsplan Nr. 27 ist es, den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung in dem Bereich zu fördern. Dafür sollen die bereits entstandenen Baulichkeiten und Anlagen über ein neues satzungsgebendes Verfahren bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Dazu gehört die Optimierung und Fertigstellung der Ferienhausanlage unter der Maßgabe, die zu schaffenden Ferienwohnungen den modernen Ansprüchen und Bedürfnissen bezüglich Wellness, Fitness und Wohlbefinden anzupassen. Die bereits auf dem Anleger errichteten Gebäude sollen das Angebot durch Restaurationen, Veranstaltungsmöglichkeiten, Verwaltung, Sanitäreinrichtungen und Seglerunterkünfte unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.

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

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil 1 dieser Begründung dargestellt.

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

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf befindet sich im Nordosten der Gemeinde Hohenkirchen, am sogenannten Hohen Wieschendorfer Huk.

Das Hohen Wieschendorfer Huk – und damit auch die Ortslage Hohen Wieschendorf – ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ zugehörig. Kleineräumiger wird es der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zugeordnet.

Der Plangeltungsbereich grenzt im Bereich der Ferienhäuser und des Anlegers im Osten an die Ostsee, im Norden und Westen an das Gelände des Golfplatzes und im Süden an die K 44 sowie südlich des Anlegers an Strandflächen an. Im Bereich der Parkplatzruine grenzt der Geltungsbereich im

Westen und Süden an landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Osten an die Härrwisch an.

Der Bebauungsplan Nr. 27 bezieht eine Fläche von etwa 10 ha ein und beinhaltet die Marina, die Ferienhäuser, den bestehenden Parkplatz sowie die Parkplatzruine südlich der K44 und Wasserflächen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen“ enthalten. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Im Umkreis des Ortsteils Hohen Wieschendorf befinden sich keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

Natura2000-Gebiete

Die Ostsee sowie deren Küstenbereiche sind Bestandteil der Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (Abbildung 1) und Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Abbildung 2).

Das **FFH-Gebiet „Wismarbucht“** weist eine Fläche von etwa 23.840 ha auf und schließt überwiegend die freien Wasserflächen der Ostsee in der Wismarbucht ein. Daneben sind auch Küstenbereiche einbezogen. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.“



Abbildung 1: Ausdehnung des FFH-Gebiets „Wismarbucht“ am Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2006) wie folgt beschrieben:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.

Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und Naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“

Es wurden alle in dem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I und alle Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie erfasst und die Erhaltungszustände ermittelt. Zudem wurden die gemäß Vogelschutzrichtlinie geschützten Vogelarten, die im FFH-Gebiet vorkommen, erfasst. Auf letztere wird nachfolgend nicht weiter eingegangen, da eine aktuellere Erfassung der Vogelarten im Zuge des Managementplanes für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ erfolgte.

Tabelle 1 listet die im FFH-Gebiet kartierten FFH-Lebensraumtypen mit ihrem 2006 festgestellten Erhaltungszustand auf. Da 2015 eine Aktualisierung der Standarddatenbögen erfolgte, werden zudem die darin an die Europäische Kommission übermittelten Erhaltungszustände in die Tabelle aufgenommen.

Tabelle 1: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2015 und gemäß Managementplan (MaP) von 2006

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ lt. SDB (2015)	EHZ lt. MaP (2006)
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	-	B
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	B	B
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	B	B
1170	Riffe	B	B
1210	Einjährige Spülsäume	B	B
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	B	A
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	B	B
1310	Pioniervegetation mit <i>Salicornia</i> und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	A	A
1330	Atlantische Salzwiesen (<i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i>)	A	A
2110	Primärdünen	B	A
2120	Weißdünen mit Strandhafer (<i>Ammophila arenaria</i>)	B	B
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	B	B
2160	Dünen mit <i>Hippophae rhamnoides</i>	B	B
2190	Feuchte Dünentäler	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	C	B
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>)	B	B
6510	Magere Flachlandmähwiesen	B	B

Tabelle 2 stellt die im FFH-Gebiet erfassten Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie mit ihrem Erhaltungszustand gemäß Managementplan von 2006 und Standarddatenbogen von 2015 dar.

Tabelle 2: Arten im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2015 und gemäß Managementplan (MaP) von 2006; für einige Arten konnte kein signifikantes Vorkommen nachgewiesen werden (n.s. = nicht signifikant)

EU-Code	Arten	EHZ lt. SDB (2015)	EHZ lt. MaP (2006)
1014	Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	B	B
1095	Meerneunauge (<i>Petromyzon marinus</i>)	B	B
1099	Flussneunauge (<i>Lampetra fluviatilis</i>)	C	B
1103	Finte (<i>Alosa fallax</i>)	-	n.s.
1106	Lachs (<i>Salmo salar</i>)	C	n.s.
1166	Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	B	B
1318	Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>)	-	B
1324	Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)	-	n.s.
1351	Schweinswal (<i>Phocoena phocoena</i>)	-	n.s.
1355	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	C	B
1364	Kegelrobbe (<i>Halychoerus grypus</i>)	C	C
1365	Seehund (<i>Phoca vitulina</i>)	B	B

Das **Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“** ist von der Ausdehnung nahezu identisch mit dem FFH-Gebiet, umfasst im Landesinneren jedoch teilweise größere Bereiche, sodass das Gebiet eine Größe von 42.483 ha aufweist.



Abbildung 2: Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ am Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: „Stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland.“

Der Schutzzweck wird im Managementplan (Grundlagenteil 2015) wie folgt dargestellt:

„Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Nach § 1 Abs. 2 dieser Verordnung besteht der Schutzzweck des EU-VSG im Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume, die in der Anlage 1 zur Verordnung aufgeführt sind.“

Im Zuge der Erstellung des Managementplanes, der derzeit noch nicht abgeschlossen ist, wurden alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden Habitate von Brut- und Rastvogelarten erfasst und deren Erhaltungszustände ermittelt.

Diese werden nachfolgend anhand von Tabelle 3 für die Habitate der Brutvögel und Tabelle 4 für die Rastvögel aufgelistet.

Tabelle 3: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, April 2015) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig)

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. MaP (2015)
A130	Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>	C
A048	Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>	C
A191	Brandseeschwalbe	<i>Sterna sandvicensis</i>	B
A229	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	B
A094	Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	C
A193	Flusseeeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	A
A654	Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	C
A246	Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	C
A639	Kranich	<i>Grus grus</i>	C
A194	Küstenseeschwalbe	<i>Sterna paradisaea</i>	B
A069	Mittelsäger	<i>Mergus serrator</i>	C
A238	Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	C
A338	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	C
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	B
A688	Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	B
A081	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	C
A074	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	C
A162	Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	C
A132	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	C
A137	Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	C
A703	Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	A
A176	Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	A
A236	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	C
A075	Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	C
A307	Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	C
A182	Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	C
A119	Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	C
A249	Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	C
A122	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	C
A667	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	C
A072	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	C

A320	Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	C
A195	Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	C

Tabelle 4: Liste der Rastvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, April 2015) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig)

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. MaP (2015)
A062	Bergente	<i>Aythya marila</i>	C
A394	Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	C
A723	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	C
A063	Eiderente	<i>Somateria mollissima</i>	B
A043	Graugans	<i>Anser anser</i>	C
A036	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	C
A170	Odinshühnchen	<i>Phalaropus lobatus</i>	B
A642	Ohrentaucher	<i>Podiceps auritus</i>	A
A157	Pfuhschnepfe	<i>Limosa lapponica</i>	C
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	C
A132	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	C
A067	Schellente	<i>Buscephala clangula</i>	C
A038	Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	C
A037	Zwergschwan	<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	C

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird separat erstellt und im Entwurf der Satzung des Bebauungsplans ergänzt.

Gesetzlich geschützte Biotop

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nur auf den Wasserfläche und Teilen des Strandes gesetzlich geschützte Biotop (Abbildung 3). Im näheren Umfeld liegen zudem auf Flächen der Härrewisch gesetzlich geschützte Küstenbiotop vor.



Abbildung 3: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Vorhabens (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope sind im Bereich des Anlegers durch die Errichtung eines festen Molenbauwerkes zu erwarten. Dies wird unter Punkt 5.3 näher betrachtet.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1. Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

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

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

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

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt. Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

5.2. Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die anthropogene Nutzung des Gebietes. Die baulichen Anlagen des Anlegers, der Parkplatz und die Ferienhäuser und die damit verbundenen Flächenversiegelungen bestehen bereits. Ebenso die Bodenplatte und Abgrabungen der Parkplatzruine. Ebenso wird das Gebiet bereits zu Erholungszwecken und von Touristen, beispielsweise durch Radfahrer und Spaziergänger, genutzt.

5.3. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p>a1) Mensch</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Im GLRP WM (2008) sind die Küstenbereiche der Gemeinde Hohenkirchen als „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ ausgewiesen. Stellenweise, z.B. die Härwisch und die Küste Richtung Zierow, sind auch Bereiche mit „herausragender oder besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen gemäß Karte IV“ des GLRP WM dargestellt.</p> <p>Entlang des Hohen Wieschendorfer Huks vom Anleger bis nach Beckerwitz besteht ein Wanderweg, welcher durch umliegende Gehölze sichtsverschattet ist. Dieser hat besondere Bedeutung für das Naturerleben.</p> <p>Ebenfalls von Bedeutung sind Blickbeziehungen zur Ostsee sowie die Nutzung des Strandes zu Erholungszwecken.</p> <p>Eine weitere relevante Nutzung ist der Golfplatz zu sportlichen Zwecken.</p> <p>Flächenversiegelungen bestehen im</p>	<p>Die touristische Entwicklung sowohl auf dem Anleger und als auch durch die Ferienhäuser mit dazugehörigen Parkplätzen entspricht dem Ziel des RREP WM (2011) als Tourismusschwerpunktraum. Durch eine möglichst naturnahe Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird die Erholungsfunktion erhalten und für Gäste weiterhin erlebbar gehalten.</p> <p>Es ist insgesamt mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Straße „Zum Anleger“ zu rechnen. Die Gäste der Ferienhäuser sollen jedoch den vorgelagerten Parkplatz südlich der K 44 nutzen, sodass sich das Verkehrsaufkommen direkt am Anleger höchstens geringfügig erhöhen wird. Um dem „wildem Parken“ entgegenzuwirken, ist eine Wendeanlage geplant sowie die Sperrung der Straßenfortführung bis zum Anleger für Nicht-Anleger.</p> <p>Immissionsbelastungen sind bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben nicht zu erwarten.</p>

		Bereich der Ferienwohnungen, des Parkplatzes sowie durch die Straße „Zum Anleger“ und den Anleger selbst, welcher u.a. als Aussichtspunkt über die Ostsee angenommen wird.	
a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	erheblich	<p><u>Naturräumlicher Bestand:</u> Das Plangebiet umfasst den Anleger, den Parkplatz, die Ferienwohnungen sowie die Parkplatzzuine. Überwiegend sind die Flächen bereits versiegelt. Unversiegelte Flächen beinhalten Strandbereiche mit Dünenvegetation, ufernahen Gehölzen sowie Gehölzen rund um die Ferienhäuser und straßenbegleitend. Die Parkplatzzuine besteht aus einer Betonplatte, über der mittlerweile Vegetation gewachsen ist (Gehölze und Gräser). Auf dem aufgeschütteten Wall am südlichen Rand der Ruine hat sich ein mesophiles und somit geschütztes Gehölzbiotop entwickelt.</p> <p>Angrenzend befindet sich die Ostsee mit dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.</p> <p>Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind die Ostsee als Küstenbiotop sowie die angrenzenden Salzwiesenflächen der Härrwisch geschützt.</p>	<p><u>Anleger</u> Der Anleger besteht bereits, sodass keine zusätzlichen Flächenversiegelungen notwendig sind. Auswirkungen auf die Natur entstehen vor allem durch Licht, welches abends/nachts von den Gebäuden auf dem Anleger ausgehen kann, sowie durch die Gästebewegungen auf dem Anleger und damit verbundene optische Reize (v.a. auf Vögel) und Lärm. Diese Auswirkungen werden insbesondere in der FFH-Verträglichkeitsprüfung betrachtet und geprüft. Artenschutzrechtliche Belange sind auf dem Anleger kaum betroffen. An den Gebäuden bestehen potentielle Brutplätze für Schwalben, welche erhalten werden.</p> <p>Durch die Errichtung einer festen Mole am Kopf des Anlegers besteht ein Eingriff in die geschützten Küstenbiotope. Es liegt dort bereits eine unbefestigte Mole (als schwimmender Wellenbrecher) vor, welche durch die feste Mole ergänzt wird. Auswirkungen aus Artenschutzsicht werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bewertet. Abstimmungen vor allem bezüglich des Ausgleichsumfanges werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Erkenntnisse der</p>

		<p>Die Ferienhäuser und den daran angrenzenden Parkplatz umgebend sowie Teile des Anlegers und die Parkplatzzuine einbeziehend, befindet sich landseits ein Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch) sowie seeseits ein Rastgebiet der 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).</p> <p>Den Plangeltungsbereich umgebend befinden sich v.a. landwirtschaftliche Flächen, der Golfplatz sowie die Küstenbereiche mit Gehölzen.</p> <p><u>Planungsrechtlicher Bestand:</u> Im gültigen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow sind der Anleger sowie der bestehende Parkplatz als Sondergebiet Hafen ausgewiesen. Die Ferienhäuser sind als Parkplatzzuine dargestellt. Die Fläche der Parkplatzzuine ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	<p>Kartierungen geführt.</p> <p><u>Ferienhäuser</u> Die Gebäude und damit verbundene Versiegelungen bestehen bereits. Innerhalb des Bereiches sind noch Änderungen vorgesehen, um insbesondere eine naturnahe Eingliederung in die Landschaft zu erreichen. Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Aussagen zum Artenschutz erfolgen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><u>Parkplätze</u> Der Parkplatz nahe des Anlegers besteht bereits. Weitere Flächenversiegelungen sind dort nicht vorgesehen. Die derzeitige Parkplatzzuine ist mittlerweile mit Vegetation bewachsen. Diese muss entfernt werden. Der aufgeschüttete Wall wird entfernt. Das natürliche Geländeniveau soll hergestellt werden. Lediglich für die Stellplätze bzw. Parkplätze ist eine Abgrabung vorgesehen, so dass die Fahrzeuge unterhalb der gedachten Geländeoberfläche verbleiben können.</p> <p><u>Strand</u> Auswirkungen auf die Strandflächen sind nur indirekt durch eine Zunahme der Gästezahlen möglich. Da sich dort auch FFH-Lebensraumtypen befinden, erfolgt eine Prüfung der Auswirkungen auf den Strandabschnitt im Zuge der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Grundsätzlich ist bei einer</p>
--	--	--	--

			<p>starken Intensivierung der Strandnutzung auch mit einem Rückgang der dort befindlichen Vegetation zu rechnen.</p> <p>Insgesamt ist durch ein optimiertes Wegenetz im gesamten Bereich der Huk eine Entlastung von naturschutzfachlich relevanten Bereichen (z.B. der Härrwisch) vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Arten können dadurch reduziert werden. Vorschläge zum Ausbau des Wegenetzes wurden bereits herausgearbeitet, um insbesondere den Bereich der Härrwisch zu entlasten. Ebenso soll die Huk entlastet werden. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Zuge einer gesamtheitlichen Betrachtung. Die gesamtheitliche Betrachtung erfolgt in Verbindung mit allen Planungen in der Ortslage Hohen Wieschendorf innerhalb des in Aufstellung befindlichen Kommunalen Entwicklungsplans der Gemeinde Hohenkirchen. Ein Lageplan wird den Unterlagen beigelegt.</p>
a5, a6) Boden, Wasser	erheblich	<p>Die Böden im Geltungsbereich sind landseits als grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (> 40 % hydromorph) vorliegend. Im Bereich der Härrwisch und am Ufer bis Zierow liegen hingegen tiefgründige Niedermoore vor.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Bereich > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt direkt am</p>	<p>Im Bereich der Ferienhäuser sind Flächenentsiegelungen vorgesehen, um das Gelände offener zu gestalten. Zusätzliche Flächenversiegelungen sind im Bereich der Parkplatzruine möglich, sofern der zukünftige Parkplatz über das bereits versiegelte Maß hinausgeht.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen wird durch entsprechende Leitungsnetze über private Flächen</p>

		<p>Ufer bei ≤ 0 mm/a, im Bereich der Ferienhäuser und Parkplätze bei 0-50 mm/a und im weiteren Umkreis bei 50-100 mm/a.</p> <p>Flächenversiegelungen bestehen bereits durch den Parkplatz, den Anleger, die Straße und die Ferienhäuser.</p> <p>Oberflächengewässer sind, neben der Ostsee, nur in Form eines kleinen Löschteiches im Ferienhausbereich vorhanden.</p>	<p>zum Anleger geleitet und am Anlegerkopf der Vorflut zugeführt. Dabei ist darauf zu achten, dass die zu entwässernden Flächen nicht mit Stoffen belastet sind, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Wasserqualität führen können. Wasser von entsprechenden Flächen ist vor Einleitung in die Vorflut gesondert zu behandeln.</p> <p>Von den Parkplatzflächen ausgehende schädliche Umwelteinwirkungen können durch den Einbau von Sandfängen, Öl- und Benzinabscheidern unterbunden werden.</p> <p>Während der Bauphase wird es zu Sedimentaufwirbelungen und damit verbundenen Wassertrübungen kommen, welche jedoch nicht während der Betriebsphase zu erwarten und somit kurzfristig und aus Wasserschutzsicht unerheblich sind.</p>
a7, a8) Luft, Klima	unerheblich	<p>Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden Flächenversiegelungen überwiegend nur eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung.</p> <p>Auf der bewachsenen Parkplatzzruine ist die Bedeutung geringfügig höher. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.</p>	<p>Die Luftzirkulation an der Ostsee wird nicht nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt. Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße nicht als erheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt.</p>
a9)	unerheblich	Die ufernahen Bereiche und damit auch	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden

<p>Landschaftsbild</p>		<p>der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs liegen außerhalb eines Landschaftsbildraumes, werden jedoch mit mittlerer bis hoher Bedeutung beschrieben. Die Parkplatzruine ist Bestandteil des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung.</p> <p>Wichtige Landschaftsbildelemente sind die Härrwisch und angrenzende Gehölzstrukturen, auch nördlich des Anlegers (Hecken).</p> <p>Die Ortslage Hohen Wieschendorf liegt außerhalb landschaftlicher Freiräume. Jedoch sind die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 6 und des Bebauungsplans Nr. 27 teilweise in den landschaftlichen Freiräumen inbegriffen, aufgrund des Alters der Daten.</p>	<p>Gebäude der Ferienhäuser, den Parkplatz und den Anleger mit Gebäuden bereits vorbelastet. Es ergeben sich nur geringfügige, zusätzliche Änderungen in diesem Bereich, welche als unerheblich zu bewerten sind und sich zum Teil positiv auf das Landschaftsbild auswirken (z.B. Dünenlandschaft im Bereich der Ferienhäuser).</p> <p>Der zusätzliche Parkplatz, der südlich der K 44 im Bereich der Parkplatzruine entstehen soll, wird so in das Gelände eingebunden, dass er kaum sichtbar ist. Auswirkungen auf das Landschaftserleben werden somit verringert und als unerheblich eingestuft.</p>
<p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</p>	<p>Bewertung ausstehend</p>	<p>Im direkten Umfeld befinden sich das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet/SPA „Wismarbucht und Salzhaff“.</p>	<p>Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, weshalb eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt wird. Darin wird die Verträglichkeit aller touristischen Entwicklungen in der Gemeinde Hohenkirchen, speziell in Hohen Wieschendorf, mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet. Die FFH-VU wird zum Entwurf der Satzung des Bebauungsplans Nr. 27 ergänzt.</p>

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	s. Punkt a1)	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Stand keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter vorhanden.	-
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	Die Anforderungen an die Nutzung regenerativer Energien werden im Planverfahren ergänzt.	Einschränkungen hierzu werden nicht getroffen. Insofern ist aufgrund der Bandbreite der Nutzung regenerativer Energien an diesem Standort unter Berücksichtigung der Möglichkeiten im vorhandenen Bestand keine Einschränkung für die Nutzung gegeben.
g) Landschaftspläne , u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und	erheblich	Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan liegt vor. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.	Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow ist die Marina und der Parkplatz als Sondergebiet Hafen, die Ferienhäuser als Parkplatzfläche und der Bereich der Parkplatzruine als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Immissionsschutzrecht			Der Bebauungsplan Nr. 27 ist somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Anpassungen erfolgen im Zuge der Zusammenführung der Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Walmstorf, welcher derzeit im Vorentwurf vorliegt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	Nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	unerheblich	-	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Minderungen der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und die festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Die zusätzliche touristische Nutzung und damit verbundene Belastungen von Natur und Umwelt nehmen Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und das Landschaftsbild. Gleichzeitig entspricht die touristische Entwicklung den Zielen des RREP WM (2011) im Tourismusschwerpunktraum. Die Bedeutung der</p>

			Flächen als Erholungsraum wird einerseits genutzt, andererseits wird das Landschaftserleben durch die Bebauung beeinträchtigt.
--	--	--	--

5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.4.1. 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.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird von dem Institut für Angewandte Ökosystemforschung (IfAÖ) erstellt. Erfasst werden Brut- und Rastvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse.

5.4.2. 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

Nach Vorlage der entsprechenden Gutachten werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß der beigefügten Übersicht einer Überprüfung unterzogen anhand der inhaltlichen Darstellung für die Abarbeitung.

5.4.3. Relevanzprüfung

- I alle wildlebenden Vogelarten
Brutvögel

Rastvögel

- II sämtliche Arten des Anhangs IVa
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

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.

5.4.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

5.4.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.5. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

- 5.5.1. Gesetzliche Grundlagen
- 5.5.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen
- 5.5.3. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
- 5.5.4. Gesamtbilanzierung

5.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

5.7. Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Nichtdurchführung der Planung kann nicht Zielsetzung der Gemeinde sein. Sie stellt auch keine Alternative im Zusammenhang mit den Anforderungen des BauGB an die gemeindliche Entwicklung dar.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte wurden bereits zu Beginn der damaligen ersten Planungsüberlegungen gesucht, waren aber in diesem Abschnitt der Wissembucht nicht verfügbar. Der ursprünglich als „Kartoffelanleger“ gebaute und bereits über 100 Jahre für den Umschlag landwirtschaftlicher Produkte genutzte Anleger hat sich seit Generationen als Anlegeplatz baulich verfestigt. Da der Tourismus in der Gemeinde Hohenkirchen bereits seit Generationen diese vorhandenen baulichen Anlagen und Einrichtungen nutzte, war es begründet, diese eingeführte und bekannte Badestelle zum Ausgangspunkt einer neuen Entwicklung zu machen.

8. Zusätzliche Angaben

8.1. Hinweise auf Kenntnislücken

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (www.umweltkarten.mv-regierung.de). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Ein Gutachten zum Artenschutz wird gemäß Scoping durch das Institut für Angewandte Ökosystemforschung erstellt. Alle für das Plangebiet relevanten Arten werden erfasst und die potentiellen Auswirkungen auf diese bewertet. Die Ergebnisse werden als ausreichend und nach aktuellen naturschutzfachlichen Kenntnissen ermittelt angesehen.

Die Erkenntnisse sind auch die Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfungen für die Schutzgebiete europäischer Bedeutung.

8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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

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

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

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wird geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können bisher, vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse, als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Vorhabenträger und Gemeinde bestimmt.

Nach Vorlage der Erkenntnisse und Erörterung der rechtlichen Situation wird die Natura2000-Prüfung für die betroffenen Gebiete der europäischen Schutzgebietskulisse durchgeführt. Sie sind die Voraussetzung für die weitere Durchführung des Verfahrens.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt. Innerhalb des Plangebietes sind weitere Minimierungsmaßnahmen möglich. Die Maßnahmen werden bis zum Abschluss des Verfahrens ergänzt.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sollen durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen sollen durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt werden.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen für den Anleger Hohen Wieschendorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Hohenkirchen, den (Siegel)

.....
Van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der 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

Anlage 1

Naturschutzfachliche Untersuchungen zur Beurteilung von Nutzungsänderungen in der Gemeinde Hohenkirchen

Die vorgesehenen Untersuchungen umfassen Flächen der Gemeinde Hohenkirchen, für die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes eine bauliche Nutzung ermöglicht wird. Weiterhin werden solche Flächen in die Untersuchungen einbezogen, für die im Zusammenhang mit der Änderung von Nutzungen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht von vornherein auszuschließen sind. Die Untersuchungstiefe wird so gewählt, dass auf der Grundlage der erhobenen Daten auch gleichzeitig eine Zulassung zur Umsetzung der festzuschreibenden Nutzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu erwirken ist.

FFH-Verträglichkeit

GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“

FFH-Lebensraumtypen (FFH-LRT)

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: **Überprüfung** und Bewertung sowie Plausibilitätsprüfung der im Managementplan für das GGB ausgewiesenen FFH-LRT nach Kartieranleitung MV (LUNG 2013) bzw. mariner Kartieranleitung MV (LUNG 2011), Bewertung des Erhaltungszustands nach den LRT-Steckbriefen des LUNG. 2 Begehungen im Zeitraum Mai - September.

Untersuchungsraum: Landseitige Flächen in den Grenzen des GGB zwischen Wohlenberg (westlicher Rand der Siedlungslage) und Zierow (östlicher Rand Zeltplatz), seeseitige Flächen bis 100 m Abstand zur Uferlinie.

Arten der Anhänge II und IV der FFH-RL

Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Untersuchung von Altbäumen (Weiden) sowie Dünen durch Absieben von Rohhumusauflage, Ausklopfen von Pflanzenteilen sowie Sichtbeobachtung, 2 Begehungen, ganzjährig möglich.

Untersuchungsraum: Uferbereich der Wohlenberger Wieck und der Eggers Wieck zwischen Wohlenberg und Zierow soweit sie innerhalb des GGB liegen.

Fischotter (*Lutra lutra*)

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Auswertung vorhandener Daten sowie Habitatausweisung des FFH-Managementplans; Nachsuche von Spuren, Kot- und Fraßresten sowie Bauen im Rahmen der Kartierungstätigkeit für andere Artengruppen, Auswertung der Verkehrsofopferstatistik vom LUNG.

Untersuchungsraum: Flachwasserzone sowie ungestörte Uferbereiche der Wohlenberger Wieck und Eggers Wieck zwischen Wohlenberg und soweit sie innerhalb des GGB liegen.

Kammolch (*Tritus cristatus*)

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Nächtliches Ableuchten von Laichgewässern, Nachsuche von Verkehrsopferten, Nachsuche von wandernden Tieren auf Verkehrsflächen und anderen gut absuchbaren Flächen, Einsatz von Lichtfallen an

Laichgewässern, Auslegen von künstlichen Verstecken im Uferbereich von Gewässern. 4 Begehungen im Zeitraum April bis September. Weitere Beobachtungen im Zusammenhang mit anderen Untersuchungen. Überprüfung der im Managementplan ausgewiesenen Habitate sowie Bewertung der Populationen gem. Artensteckbrief LUNG.

Untersuchungsraum: Kleingewässer (einschließlich näheres Umfeld) und Verkehrswege an der Wohlenberger Wiek und Eggers Wiek zwischen Wohlenberg und Zierow soweit sie innerhalb des GGB liegen.

Weitere Zielarten des GGB

Für die Arten Schweinswal, Kegelrobbe, Seehund, Fluss-/Meerneunauge, (Lachs) sind keine speziellen Untersuchungen vorgesehen. Die Beurteilung der FFH-Verträglichkeit erfolgt auf der Grundlage der Habitatabgrenzung im Managementplan des GGB sowie anhand von Literaturobachtung, Auswertung Monatszählung (Robben), Nutzung vorhandener Daten. Für Robben wird zusätzlich auf die Daten der Rastvogelerfassung zurückgegriffen.

Betrachtungsraum: Wohlenberger Wiek und Eggers Wiek; seeseitig bis 1.500 m, Landseitig in den Grenzen des GGB.

BSG DE 1934-401: „Wismarbucht und Salzhaff“

Brutvögel

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Es wird keine Brutvogelkartierung für die Beurteilung der SPA-Verträglichkeit vorgesehen. Als Datengrundlage der Verträglichkeitsbeurteilung wird auf die vorliegenden Daten und Abgrenzungen der Habitate der maßgeblichen Bestandteile des BSG im aktuellen Managementplan zurückgegriffen.

Beurteilungsraum: landseitige Flächen der Wohlenberger Wiek sowie Eggers Wiek zwischen Wohlenberg und Zierow soweit sie im BSG liegen.

Rastvögel

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Es wird keine Zug-/Rastvogelkartierung für die Beurteilung der SPA-Verträglichkeit vorgesehen. Als Datengrundlage der Verträglichkeitsbeurteilung wird auf die vorliegenden Daten und Abgrenzungen der Habitate der maßgeblichen Bestandteile des BSG im aktuellen Managementplan zurückgegriffen.

Beurteilungsraum: Wohlenberger Wiek sowie Eggers Wiek zwischen Wohlenberg und Zierow, seeseitig bis 1.500m.

Artenschutz

Untersuchungsgegenstand: Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie alle Europäischen Vogelarten. Für alle ausschließlich national besonders geschützte Arten ist ein funktionaler Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung zu treffen. Dieser wird Artengruppenweise anhand des Lebensraumpotentials ermittelt.

Fischotter (*Lutra lutra*)

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Nachsuche von Spuren, Kot- und Fraßresten sowie Bauen, Einsatz von Fotofallen bei Vermutung eines **regelmäßigen** Auftretens, morgendliche Sichtbeobachtung im Rahmen der Zug-/Rastvogelkartierung, Amphibienkartierung sowie Brutvogelkartierung, Auswertung der Verkehrsofopferstatistik LUNG.

Untersuchungsraum: ungestörte Uferbereiche der Eggers Wiek sowie von Binnengewässern, die im Einflussbereich der Flächen mit einer Nutzungsänderung liegen.

Fledermäuse

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Nachsuche von Quartieren und Quartierstrukturen. 2 Begehungen Quartiersuche im Zeitraum Mai – September.

Untersuchungsraum: Flächen mit einer Nutzungsänderung zuzüglich näheres Umfeld (100 m) innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen.

Brutvögel

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Brutvogelkartierung nach anerkannten Standards (Südbeck et al. 2005) als Linientaxierung mit Ausweisung von Revierzentren. 9 Begehungen im Zeitraum März – Ende Juni.

Untersuchungsraum: Flächen innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen soweit sie von einer Nutzungsänderung betroffen sind, zuzüglich 100 m - Umfeld.

Rastvögel

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Kartierung der Rastvogelbestände in den Monaten Juni – April 2x monatlich (18 Begehungen). Auswertung der Daten der Internationalen Winterwasservogelzählung sowie der Grundlagendaten für die Abgrenzung der Vogellebensräume im Rahmen der Managementplanung, Abgleich mit langjährigen Bestandserfassungen der Internationalen Winterwasservogelzählung sowie Kartierungen im Rahmen von Eingriffsvorhaben (Weiße Wiek, Fahrrinnenerweiterung Ansteuerung Wismar), Ausweisung von stark frequentierten Rastflächen.

Untersuchungsraum: Wohlenberger Wiek und Eggers Wiek zwischen Weißer Wiek und Fliemstorfer Huk, seeseitig in Abhängigkeit von der Sicht, regelmäßig rund 1.000-1.500 m, landseitige Rastflächen Herwisch und Ritenkoppel sowie Ackerflächen im Umfeld der verschiedenen Planungen bis zu einem Abstand von 500 m (max. Fluchtentfernung regelmäßig auf Äckern nach Nahrung suchender Arten).

Amphibien

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Nächtliches Ableuchten von Laichgewässern, Nachsuche von Verkehrsofopfern, Nachsuche von wandernden Tieren auf Verkehrsflächen und anderen gut absuchbaren Flächen, Einsatz von Lichtfallen an Laichgewässern, Auslegen von künstlichen Verstecken im Uferbereich von Gewässern, Abkeschern von Kleingewässern nach Laich und Larven. 4 Begehungen

im Zeitraum April - September. Weitere Beobachtungen im Zusammenhang mit anderen Untersuchungen.

Untersuchungsraum: Kleingewässer und Verkehrswege auf Flächen und im Umfeld (bis 100 m) von Flächen innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen soweit sie von einer Nutzungsänderung betroffen sind.

Reptilien, insbes. Zauneidechse

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Kontrolle der Verkehrswerge auf Verkehrstopfer, langsames Abschreiten pot. Lebensräume, Auslegen von künstlichen Verstecken, Kontrolle von vorhandenen Versteckstrukturen, 6 Begehungen im Zeitraum Mai – September.

Untersuchungsraum: Pot. Lebensräume auf Flächen und im Umfeld von Flächen innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen soweit diese von einer Nutzungsänderung betroffen sind.

Umweltverträglichkeit/ Naturschutzrechtliche Kompensation

Biotopkartierung/FFH-LRT-Kartierung

Inhalt und Methodik der Untersuchungen: Biotopkartierung nach den Vorgaben der Kartieranleitung MV (LUNG 2013), Ausweisung von FFH-LRT. 2 Begehungen im Zeitraum Mai – August.

Untersuchungsraum: Flächen innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen soweit diese von einer Nutzungsänderung betroffen sind, zuzüglich 50 m – Umfeld.

Stellungnehmende Behörde und Stelle	Inhalt
<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</p>	<p><u>Bauleitplanung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Verträglichkeit ist nachzuweisen - Zusammenführung des Flächennutzungsplans ist weiterzuführen, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen - Inkommunalisierung der Gewässer nachweisen - Formale Anmerkungen zur Planzeichnung - Wendeanlage am Ende des verkehrsberuhigten Bereichs prüfen, um insbesondere den Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes gerecht zu werden - SO3 (Hafen) – zulässige Grundfläche mit Bestandsgebäuden ausgeschöpft? Wenn ja, dann ist eine Veranda unzulässig - Formale Anmerkungen zu den Festsetzungen und zur Begründung - Anmerkungen zum Hinzurechnen von Fläche für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken <p><u>Untere Abfallbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitteilung, dass Belange der unteren Abfallbehörde ausreichend berücksichtigt sind. <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Für Bodenarbeiten im SO1FHSt ist eine Baugenehmigung notwendig - Vollständiger Rückbau der vorhandenen Bodenplatte vor Vornahme der Aufschüttung - Aufschüttung nur mit standortgerechten Böden, die die Anforderungen gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG und Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchVO erfüllen <p><u>Untere Immissionsschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schallgutachten erstellen und zulässige Immissionswerte für die einzelnen Nutzungsbereiche fixieren, Betrachtungen auch auf dem Wasser notwendig - Für Veranstaltungen Flächen ausweisen und Festsetzungen zu zulässigen Emissionswerten oder zeitlichen Begrenzungen treffen <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Küstenschutzstreifen von 150 m berücksichtigen und ggf. Ausnahmeantrag stellen - Maximale Anzahl an Ferienwohnungen in der Satzung festsetzen - Nachweisen, welche Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow umgesetzt wurden - Neue Wanderwege, auch außerhalb des Plangebietes sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen - Nördlich des Parkplatzes am Anleger befindet sich eine als Naturdenkmal unter Schutz gestellte

Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ der Gemeinde Hohenkirchen
Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Vorentwurf

Stellungnehmende und Stelle	Behörde	Inhalt
		<p>Stiel-Eiche, welche einzumessen, im Plan darzustellen und zu schützen ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es ist zu prüfen, ob sich geschützter Baumbestand gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V innerhalb des Plangebietes befindet - Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erstellen - Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope prüfen - FFH-Verträglichkeit nachweisen <p><u>Brandschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz und Erreichbarkeit durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten - Löschwasserversorgung ist sicherzustellen <p><u>Kommunalaufsicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund fehlender Kosten kann keine Aussage zu den Auswirkungen der Planung auf die Gemeinde getroffen werden <p><u>Straßenaufsichtsbehörde</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die K44 endet vor Beckerwitz und verläuft nicht im Plangebiet <p><u>Straßenbaulastträger</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Einwände, da Straßen und Anlagen der Trägerschaft nicht berührt sind. <p><u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitteilung, dass seitens des Gesundheitsamtes zu den eingereichten Unterlagen keine Bedenken bestehen. <p><u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Straße und Wege entsprechend tragfähig für das Gewicht der Abfallsammelfahrzeuge (bis 32t) - Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen sind, sind diese so zu planen, dass sie durch die Entsorgungsfahrzeuge befahren werden können - Straßenbreite, Straßenmündungen/Kurvenbereiche an Größe der Entsorgungsfahrzeuge anpassen - Fahrbahn von Hindernisse (z.B. parkende Fahrzeuge, Bäume, Straßenbeleuchtung,...) freihalten - Wendeanlage in der Planzeichnung ergänzen (SO3-HA) <p><u>Kataster- und Vermessungsamt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes berücksichtigen und sichern
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg		<ul style="list-style-type: none"> - Die Hinweise des StALU sind in den erforderlichen Verträglichkeitsprüfungen, insbesondere zu Natura 2000 zu beachten.
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg		<ul style="list-style-type: none"> - Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, insbesondere mit dem Programmsätzen der Tourismusentwicklung - FFH-Verträglichkeit ist nachzuweisen

Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ der Gemeinde Hohenkirchen
Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Vorentwurf

Stellungnehmende und Stelle	Behörde	Inhalt
Bergamt Stralsund		- Für den relevanten Bereich werden keine planrelevanten Belange vorgetragen.
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V		- Schallgutachten notwendig
Straßenbauamt Schwerin		- Keine Bedenken aus Sicht des Straßenbauamtes, weil keine Anlagen des Straßenbauamtes berührt sind.
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege		- Hinweis, dass Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege beachtet wurden.
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck		- Grundsätzlich keine Bedenken - Ergänzung für den Punkt 7 unter Hinweise im Text Teil B vorgebracht; für Bereiche jenseits der Mittelwasserlinie ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 WaStG erforderlich
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, brand- und Katastrophenschutz M-V		- Vor Baubeginn Auskunft über Kampfmittelbelastung einholen
Telekom		- Telekommunikationslinien der Telekom berücksichtigen - Telekom ist nicht für die Versorgung von Wochenend-, Garten- und Ferienhausgrundstücken verpflichtet; Erschließungsträger hätte die Kosten zu tragen, wenn eine Versorgung erwünscht ist
e.dis		- Keine Bedenken - Leitungsverlauf berücksichtigen - Für Anschluss an das Versorgungsnetz rechtzeitig Antrag stellen - Leitungsverlauf von Anpflanzungen freihalten - Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen berücksichtigen
Hanse Werk		- Mitteilung, dass keine Anlagen berührt sind. - Hinweis auf Nachfrage zu ggf. Leitungen anderer Versorgungs- und Entsorgungsträger.
50hertz		- Mitteilung, dass keine Anlagen berührt sind.
GDMcom		- Mitteilung, dass keine Anlagen berührt sind, jedoch bei Planänderungen bzw. weiteren Beteiligungen eine erneute Beteiligung vorzunehmen ist.
IHK zu Schwerin		- Den Planzielen wird zugestimmt - Abstimmung mit der Hansestadt Wismar bezüglich der Entwicklung der Werft und damit verbundenen Emissionen wird angeregt
Landgesellschaft M-V		- Mitteilung der Landgesellschaft, dass keine Flurstücke der Landgesellschaft M-V betroffen sind.
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V		- Mitteilung, dass keine Belange berührt sind und keine Flurstücke des BBL M-V betroffen sind.

Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ der Gemeinde Hohenkirchen
Hier: Kurzzusammenfassung von Stellungnahmen zum Vorentwurf

Stellungnehmende und Stelle	Behörde	Inhalt
Bundeswehr		- Mitteilung, dass eine Betroffenheit gegeben ist, jedoch keine Einwände und Bedenken vorgetragen werden und eine weitere Beteiligung nicht mehr notwendig ist.
Deutscher Wetterdienst		- Keine Mitteilung von planrelevanten Hinweisen.
Hauptzollamt Schwerin		- Keine Einwände/Bedenken - Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft (i.d.F. Strandlinie) dürfen nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden - Betretungsrecht im grenznahen Raum gewährleisten
Landesamt für Innere Verwaltung M-V		- Gesetzlich geschützte Festpunkte berücksichtigen
Landesforst M-V Forstamt Grevesmühlen		- Keine Zustimmung - Im nördlichen/nordöstlichen Planbereich befindet sich Wald, welcher nicht als solcher dargestellt ist - Waldabstandslinie fehlt ebenso - Zur Feststellung der Waldgrenze wird eine Abstimmung Vorort empfohlen. Die Abstimmung Vorort wird entsprechend mit der Forst vorgenommen.
Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar		- Mitteilung, dass keine Bedenken/Einwände bestehen.
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“		- Mitteilung, dass keine Bedenken/Einwände bestehen und Anlagen des Verbandes nicht betroffen sind. Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes.
Landesanglerverband M-V		- Mitteilung, dass keine Bedenken/Einwände bestehen.
Stadt Klütz		- Mitteilung, dass keine Bedenken/Einwände bestehen.
Stadt Grevesmühlen		- Mitteilung, dass keine Bedenken/Einwände bestehen.
Gemeinde Warnow		- Mitteilung, dass keine Bedenken/Einwände bestehen.
Gemeinde Gägelow		- Mitteilung, dass keine Bedenken/Einwände bestehen.

Aufgestellt für die Diskussion am 02.12.2016 / 03.01.2017

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf" für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen
frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

§ 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

<u>Lfd.-Nr.</u>	<u>Träger öffentlicher Belange</u>	<u>Aufforderung</u>	<u>Posteingang</u>	<u>Schreiben vom</u>			
I.	Planungsanzeige				1	2	3
II.	Träger öffentlicher Belange						
II.1	Landkreis NWM	18.10.2016	23.11.2016	23.11.2016			
II.2	StALU	18.10.2016	14.12.2016	07.12.2016			
II.3	Amt für Raumordnung	18.10.2016	01.11.2016	26.10.2016			
II.4	Bergamt Stralsund	18.10.2016	15.11.2016	14.11.2016			
II.5	LA für Umwelt,Naturschutz u.Geologie	18.10.2016	21.11.2016	15.11.2016			
II.6	Straßenbauamt Schwerin	18.10.2016	14.11.2016	09.11.2016			
II.7	LA für Kultur und Denkmalpflege	18.10.2016	25.10.2016	25.10.2016			
II.8	Wasser- und Schifffahrtsamt	18.10.2016	17.11.2016	14.11.2016			
II.9	LA f. Brand- und Katastrophenschutz	18.10.2016	24.11.2016	24.11.2016			
II.10	Katholische Kirche	18.10.2016					
II.11	Evangel.-luth. Landeskirche	18.10.2016					
II.12	Deutsche Telekom AG	18.10.2016	08.11.2016	08.11.2016			
II.13	Zweckverband Wismar	18.10.2016					
II.14	E.DIS AG	18.10.2016	08.11.2016	04.11.2016			
II.15	Hanse Werk AG	18.10.2016	25.10.2016	25.10.2016			
II.16	50 Hertz	18.10.2016	03.11.2016	31.10.2016			
II.17	GDMcom	18.10.2016	11.11.2016	08.11.2016			
II.18	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	18.10.2016					
II.19	Industrie- und Handelskammer	18.10.2016	24.11.2016	23.11.2016			
II.20	Handwerkskammer Schwerin	18.10.2016					
II.21	Landgesellschaft	18.10.2016	02.11.2016	26.10.2016			
II.22	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH	18.10.2016					
II.23	Betrieb für Bau und Liegenschaften	18.10.2016	27.10.2016	25.10.2016			
II.24	Bundeswehr	18.10.2016	31.10.2016	31.10.2016			
II.25	Deutscher Wetterdienst	18.10.2016	10.11.2016	07.11.2016			
II.26	Hauptzollamt Stralsund	18.10.2016	14.11.2016	10.11.2016			
II.27	LA für innere Verwaltung	18.10.2016	24.10.2016	24.10.2016			
II.28	Forstamt Grevesmühlen	18.10.2016	25.11.2016	25.11.2016			
II.29	Polizeipräsidium Rostock	18.10.2016	21.10.2016	20.10.2016			
II.30	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste“	18.10.2016	28.10.2016	28.10.2016			
II.31	Freiwillige Feuerwehr	18.10.2016					
II.32	BUND	18.10.2016					
II.33	Nabu	18.10.2016					
II.34	Landesanglerverband	18.10.2016	03.11.2016	31.10.2016			
II.35	Landesjagdverband	18.10.2016					
II.36	Schutzgemeinschaft Deut. Wald e.V.	18.10.2016					

III.	<u>Nachbargemeinden</u>						
III.1	Stadt Klütz	18.10.2016		24.10.2016			
III.2	Stadt Grevesmühlen	18.10.2016	28.10.2016	24.10.2016			
III.3	Gemeinde Warnow	18.10.2016	01.11.2016	26.10.2016			
III.4	Gemeinde Gägelow	18.10.2016	02.11.2016	26.10.2016			
III.5	Gemeinde Zierow	18.10.2016					
1	Abwägungsrelevanz						
2	Hinweise						
3	Ohne Anregungen						

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstr. 1
23948 Klütz

II.1

Auskunft erteilt Ihnen:
Heike Gielow

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-63154 -86314

E-Mail:
h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2016-11-23

Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohenwieschendorf...“ der Gemeinde Hohenkirchen hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 18.10.2016, hier eingegangen am 24.10.2016

Sehr geehrte Frau Schultz,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Anleger Hohenwieschendorf...“ der Gemeinde Hohenkirchen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 14.09.2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde · SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde · SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulastträger · Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Kataster und Vermessung	Kommunalaufsicht

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Mit der vorliegenden Planung sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Weiterführung der Bebauung und Nutzung der Ferienhäuser am Anleger, dem Anleger selbst mit der Marina und der ehemaligen Tiefgarage in Hohenwieschendorf geschaffen werden. Mithin werden die ehemaligen nicht zur Rechtskraft geführten Planungen aus dem VE Plan Nr. 5 und Nr. 7 nunmehr mit einem neuen Konzept im Bebauungsplan Nr. 27 aufgegriffen. Mit der Planung soll die Nutzung der Marina für ca. 100 Liegeplätze gesichert, und die Nutzung der Ferienhausanlage mit ca. 80 Ferienwohnungen und die Errichtung eines zusätzlichen Parkplatzes für ca. 200 Fahrzeuge vorbereitet werden.

I. Allgemeines

Die Umweltverträglichkeit des Gesamtvorhabens ist nachzuweisen. Die neue Mole wird an den vorhandenen Anleger angebaut und ragt, wie die Schwimmstege, in das SPA und teilweise in das FFH- Gebiet hinein. Eventuell erforderliche Genehmigungen oder Ausnahmegenehmigungen müssen mit Satzungsbeschluss vorliegen.

Die Gemeinde Hohenwieschendorf verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Die vorliegende Planung entwickelt sich auch nicht aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Die Gemeinde arbeitet derzeit an der Zusammenführung und Anpassung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf. Der Vorentwurf lag bereits 2014 zur Behördenbeteiligung vor. Parallel dazu wird ein kommunales Entwicklungskonzept erarbeitet. Der Flächennutzungsplan ist weiterzuführen, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Küstengewässer sind keiner Gemeinde territorial zugeordnet. Gemeindefreie Gebiete sind der Bauleitplanung nicht zugänglich. Eine bauleitplanerische Steuerung auf gemeindefreien Wasserflächen setzt deshalb deren Eingemeindung (Inkommunalisierung) voraus. Die rechtlichen Anforderungen ergeben sich aus § 11 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern. Das Verfahren zur Eingemeindung von Seewasserstraßen ist in dem Erlass des Innenministeriums „Inkommunalisierung gemeindefreier Wasserflächen in und an Seewasserstraßen“ vom 04. Mai 2010 (AmtsBl. M-V 2010, S. 290) geregelt.

Die Inkommunalisierung muss von Gründen des öffentlichen Wohls getragen sein. Diese könnten bei Tourismusprojekten darin gesehen werden, dass in der Gemeinde eine spürbare Verbesserung der Arbeitsplatzsituation zu erwarten oder eine flächenmäßige Konzentration von Häusern im Wasser aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erforderlich ist.

Der Entsprechende Nachweis ist zu erbringen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**III. Planerische Festsetzungen**

Planzeichnung:

Hk



Die Bezeichnung ist in Übereinstimmung zu bringen (Stellplätze für Ferienhäuser und Strandbesucher)

Der Rechtsbezug ist entsprechend auf § 11 BauNVO zu ändern

- Ferienhausgebiet
- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO)
 - Ferienhausgebiet / Stellplätze
- Örtliche Bauvorschriften § 11 BauNVO



Welche Bedeutung haben diese Baugrenzen?

Was soll hier festgesetzt werden? – keine Erläuterung in Planzeichenerklärung

Zur zweckmäßigen und sicheren Erschließung der Anlagen auf dem Anleger ist die Möglichkeit der Errichtung einer Wendeanlage am Ende des verkehrsberuhigten Bereichs zu prüfen, um insbesondere den Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes gerecht zu werden. Sofern kein Straßenausbau über den Bestand hinaus geplant ist, ist die Straßenverkehrsfläche nachrichtlich zu übernehmen.

SO 3 –Hafen

Ich gehe davon aus, dass die hier festgesetzten zulässigen Grundflächen mit den Bestandsgebäuden schon ausgeschöpft sind. Da immer die einengendere Festsetzung gilt, läuft die Zulässigkeit einer Veranda somit ins Leere. Die Festsetzungen sind dahingehend zu überprüfen.

Text – Teil B:

Ich empfehle von der Systematik her die Festsetzungen von SO 1 nach SO 4 anzuordnen.

Zu 1.3

Das SO FH Gebiet wurde entsprechend der Legende nach § 10 Abs.4 BauNVO festgesetzt. Die in Satz 2 dieser Festsetzung aufgezählten Nutzungen werden nach Abs.2 festgesetzt. Dabei ist anzugeben, ob diese Nutzungen als allgemein zulässig oder ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Die Festsetzung ist dahingehend zu ergänzen und der Rechtsbezug mit anzugeben.

Zu 1.4

Die Festsetzung einer Grundfläche (4500m²) als absolute Zahl für die Grundflächen im gesamten SO 1/ FH ist im Falle der hier vorliegenden Angebotsplanung nicht überprüfbar und in Eröffnung eines „Windhundrennens“ auch unzulässig. Auf die Einhaltung von § 17 BauNVO wird hingewiesen.

Zu 1.5

Diese Festsetzung ist ebenso unzulässig und steht im Widerspruch zu den Festsetzungen im Planteil, wo eine Aufteilung der Grundflächen auf die einzelnen Bauflächen vorgenommen wurde. Da die zeichnerischen Festsetzungen, wenn sie für sich genommen eindeutig und zweifelsfrei sind nicht einer zusätzlichen textlichen Festsetzung bedürfen, empfehle ich diesen Punkt zu streichen. Ich empfehle hier jedoch Aussagen zu einer möglichen Außengastronomie (Plätze, Windschutzanlagen, Überdachungen...) und Außenverkaufsflächen mit aufzunehmen.

Zu 1.6

Ich weise darauf hin, dass gem. § 12 BauNVO Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig sind. Sollen die Stellplätze für das Ferienhausgebiet nur im SO 1 FH/ST zulässig sein, sind sie im SO 1 FH gem. § 12 Abs.6 BauNVO auszuschließen. Die besonderen städtebaulichen Gründe sind in der Begründung darzulegen.

Die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen gem. § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB ist zu prüfen, insbesondere in Bezug auf die Einhaltung der max. zulässigen zulässige GRZ. Dazu nachfolgende Ausführungen aus der Kommentierung Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung 12. Auflage 2014.

3. Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (Abs. 2)

Der Grundstückseigentümer kann die Stellplatzpflicht auf eigenem Grundstück erfüllen, er kann sich wahlweise aber auch an einer Gemeinschaftsanlage außerhalb seines Baugrundstücks beteiligen. Der Anteil der Gemeinschaftsanlage wird damit faktisch, nicht jedoch rechtlich ein Teil des Baugrundstücks (§ 19 Rn 2–3).

Der Begriff Gemeinschaftsanlagen i. S. d. Abs. 2 ist umfassender zu verstehen, als sich aus der Stellung der Vorschrift hinter Satz 1 vermuten lässt. Er ist nicht auf Gemeinschaftsstellplätze und -garagen beschränkt, sondern umfasst nach der Begriffsbestimmung des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB auch andere Anlagen wie die dort beispielhaft aufgeführten Kinderspielplätze und Freizeiteinrichtungen. Vor-aus-set-zung für die Anwendung des Abs. 2 ist die Festsetzung der Gemeinschaftsanlagen im B-Plan für einen bestimmten räumlichen Bereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB durch Planzeichen, und zwar für die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen nach Nr. 15.3. der Anlage zur PlanzV 1990.

Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) umfassen die von mehreren Stellplatzpflichtigen gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen. Die Flächen dürfen weder dem ruhenden, noch dem fließenden öffentlichen Verkehr, sondern nur der Erfüllung der Stellplatzpflicht dienen. Neben den notwendigen (§ 48 Abs. 1 MBO) können auch andere Stellplätze und Garagen auf diesen Flächen untergebracht werden. Es ist unerheblich, ob die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen in einer oder mehreren Ebenen unter oder über der festgelegten Geländeoberfläche, in Parkhäusern oder Tiefgaragen (Parkbauten) hergestellt werden. Die Form der Unterbringung der Stellplätze und Garagen ist lediglich eine Frage der technischen Ausführung, wobei über die öffentliche oder private Nutzung noch nichts ausgesagt ist.

Die einzelnen notwendigen Stellplätze oder Garagen der Anlage müssen den Stellplatzpflichtigen innerhalb eines im B-Plan bestimmten räumlichen Bereichs in zumutbarer Entfernung zugeordnet und diese Zuordnung muss öffentlich-rechtlich auf Dauer gesichert sein (z. B. durch das Rechtsinstitut der Baulast, § 79 MBO). Die Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit dürfte dafür nicht ausreichen, da diese in gegenseitigem Einvernehmen der Beteiligten ohne Einwirkungsmöglichkeit der öffentlichen Hand jederzeit gelöscht werden kann. Eine Zuordnung im B-Plan kann zwar durch einen textlichen Hinweis erfolgen, dieser Hinweis hat aber keinen rechtssetzenden Charakter. Die (eigentumsmäßige) Zuordnung von verschiedenen Grundstücken zueinander ist nämlich nicht Gegenstand der Festsetzungen nach § 9 BauGB. Dies gilt in Bezug auf die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen besonders, wenn in ihnen nicht nur notwendige, sondern auch andere (freiwillige) Stellplätze untergebracht werden. Im Übrigen obliegt die Sicherung der Stellplatzpflicht durch die Schaffung notwendiger Stellplätze ohnehin nicht dem Städtebaurecht, sondern dem Bauordnungsrecht. Der Hinweis allein im B-Plan ist nicht ausreichend. Zweckmäßig kann jedoch die eigentumsmäßige Bindung der Nutzungsberechtigten an die Anlage durch Gesamthandseigentum, Miteigentum nach Bruchteilen oder Einzeleigentum sein. Die Baugenehmigungsbehörde kann vor Anwendung des Abs. 2 den Nachweis der eigentumsmäßigen und öffentlich-rechtlichen Sicherung der Nutzungsberechtigung verlangen. Ist die Vergünstigung nach Abs. 2 angewendet worden und veräußert der Nutzungsberechtigte oder Eigentümer nach Errichtung seines Gebäudes einen nicht ordnungsmäßig öffentlich-rechtlich gesicherten Anteil an der Anlage, erfolgt dadurch eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, die einen Verstoß gegen die Festsetzung des B-Plans bedeuten würde. Gleichzeitig erfolgt damit die Beseitigung von Stellplätzen für Kfz, die nach § 61 Abs. 1 MBO genehmigungspflichtig ist. Nicht unter die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen fallen öffentliche oder öffentlich genutzte Parkbauten oder bei gemischter öffentlich/privater Nutzung jedenfalls die öffentlich genutzten Teile der Parkbauten.

Als Gemeinschaftsanlagen kommen weiterhin die in § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sowie auch im Bauordnungsrecht (§ 8 MBO) beispielhaft genannten Kinderspielplätze in Betracht. Dies sind jedoch nicht die nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 bzw. 15 BauGB festzusetzenden öffentlichen Kinderspielanlagen und -plätze, sondern die aufgrund des Bauordnungsrechts bei der Errichtung von mehr als drei Wohnungen auf den Baugrundstücken zu schaffenden Spielplätze vorwiegend für Kleinkinder (§ 8 Abs. 2 MBO), die in Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst werden können. Der zugeordnete räumliche Bereich braucht nicht auf das Baugebiet oder einen Teil des Baugebiets, in dem die Anlage liegt, beschränkt zu werden, sondern kann darüber hinaus auch andere Bereiche und Baugebiete erfassen.

(BauNutzungsverordnung, BauNVO § 21a Rn. 6-11, beck-online)

Zu 1.7

Die Zuordnung und der Ausschluss sind wie zuvor zu beachten.

Zu 1.8

Hier ist **SO 4** zu ergänzen. Ist eine Nutzung für Liegeplätze im geschützten Bereich vorgesehen?

ZU 1.9

Die neu zu errichtende SO Fläche (einschließlich Erweiterung des Anlegers) beträgt in der Planzeichnung ca. 5600 m². Die getroffene Festsetzung ist daher zu prüfen. Die Ausführungsplanung sollte Bestandteil des Bebauungsplanes werden, um hier alle Belange im Planverfahren abklären zu können.

Zu 2.2.

Ich gehe davon aus, dass auch das Kettenhaus in offener Bauweise errichtet werden soll, dass heißt, die beiden Endstücke die Abstände in der offenen Bauweise zur Grundstücksgrenze einhalten sollen und die Länge insgesamt nicht über 50 m liegen soll. Dann sind die Worte „und Kettenhäuser“ vor „in offener Bauweise“ zu bringen, um eine zweifelsfreie Aussage zu erhalten. Der Begriff Kettenhaus sollte erläutert werden oder andernfalls auf das eher gebräuchliche Reihenhaus abgestellt werden.

Zu 3.1

Was ist hier die natürliche Geländeoberfläche? Abgrabungen und teilweise Versiegelungen sind schon erfolgt. Ich kann weder die Festsetzung noch die Begründung nachvollziehen. Für die ausgebaggerten Teile sollte auch eine Höhe angegeben werden. Auch das Ziel erschließt sich mir nicht. Was ist hier konkret geplant? Zuschieben im westlichen Bereich und abgraben im östlichen Bereich und alles 3 m unter Straßenniveau belassen? Wie soll die Entwässerung erfolgen? Die Festsetzung ist nicht eindeutig und zweifelsfrei und die Begründung gibt keinen Anhalt zur zweifelsfreien Auslegung.

Zu 3.2

von welcher natürlichen Geländeoberfläche wird ausgegangen? Sind zulässig heißt es kann auch bleiben wie gehabt?

IV. Begründung

In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen.

Die Begründung nimmt am Festsetzungscharakter der Satzung nicht teil. D.h. wenn in den Festsetzungen keine Eingrenzungen zur Anzahl der Ferienwohnungen in den Gebäuden gemacht werden, ist das Ziel der Gemeinde, hier max. 80 Ferienwohnungen zuzulassen, nicht durchsetzbar.

Zu 1.1

Zu den möglichen Veranstaltungen und der Nutzungsvereinbarung mit der Zweckbestimmung SO Hafen sollten weitergehende Ausführungen gemacht werden, insbesondere auch im Hinblick auf die Auswirkungen in naturschutzrechtlicher Sicht.

Zu 5

Wenn mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für den Radweg geschaffen werden sollen, sind nähere Angaben dazu im Plan erforderlich. Den hier aufgeführten Wendekreis kann ich der Planzeichnung nicht entnehmen.

Zu 6.5

Welches Genehmigungsverfahren soll hier erforderlich sein?

FD Bauordnung und Umwelt**Untere Abfallbehörde: Herr Scholz**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Die Belange der unteren Abfallbehörde sind ausreichend berücksichtigt.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Hinweis

Gemäß der Planunterlagen sind südlich des Sondergebietes SO1FHSt für Stellplätze Aufschüttungen für die Herstellung des natürlichen Geländeniveaus beabsichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Aufschüttung aufgrund ihrer Größe einer eigenen Baugenehmigung bedarf.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass sich dazu folgende bodenschutzrechtlichen Anforderungen abzeichnen:

- vollständiger Rückbau der vorhandenen Bodenplatte vor Vornahme der Aufschüttung.
- Aufschüttung nur mit standortgerechten Böden, die uneingeschränkt die Bodenfunktionen gemäß § 2 Abs. 2 Bundesbodenschutzgesetz erfüllen und insbesondere die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutzverordnung einhalten.

Die genannten Anforderungen gelten grundsätzlich auch für andere Aufschüttungen jeder Größenordnung.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Gemäß der Begründung zum Plan ist Anlass für den Bebauungsplan Nr. 27, den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung in dem Bereich zu fördern.

„Dazu gehört die Optimierung und Fertigstellung der Ferienhausanlage unter der Maßgabe, die zu schaffenden Ferienwohnungen den modernen Ansprüchen und Bedürfnissen bezüglich Wellness, Fitness und Wohlbefinden anzupassen. Die bereits auf dem Anleger errichteten Gebäude sollen das Angebot durch Restaurationen, Veranstaltungsmöglichkeiten, Verwaltung, Sanitäranlagen und Seglerunterkünfte unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.“

Demnach sind lärmbedingte Nutzungskonflikte nicht unwahrscheinlich.

Insbesondere die Durchführung von öffentlichen oder privaten Veranstaltungen wie Konzerte, Geburtstags-, Hochzeitsfeiern etc. können zu erheblichen Emissionen führen, die in der Nachbarschaft störend wirken können.

Die Planung greift diese Thematik nicht besonders auf.

Es sollte eine schalltechnische Begutachtung der Planung erfolgen, zulässige Immissionswerte für die einzelnen Nutzungsbereiche fixiert und ggf. für Veranstaltungen geeignete Flächen ausgewiesen und Festsetzungen über zulässige Emissionswerte und/oder Veranstaltungen, auch zeitbezogen, getroffen werden.

Beachtet werden sollte auch die Möglichkeit erheblicher Schallausbreitung über das Wasser.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Gewässerschutzstreifen

Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des Küstenschutzstreifens (Gewässerschutzstreifen) der Ostsee. Entsprechend § 29 Abs.1 NatSchAG M-V ist es unzulässig an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bauliche Anlage zu errichten oder wesentlich zu ändern.

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V kann die untere Naturschutzbehörde Ausnahmen für die Aufstellung von Bauleitplänen erteilen, wenn der Plan den Stand nach § 33 BauGB erreicht hat. Von der Ausnahmemöglichkeit ist ein restriktiver Gebrauch zu machen, da sonst die Gefahr besteht, dass das Bauverbot durch Bebauungspläne umgangen wird und die Bestimmung ihren

Ausnahmecharakter verliert (s. dazu „Umweltrecht in der kommunalen Praxis M-V“¹). Der Ermessensspielraum der entscheidenden Behörde ist erst dann eröffnet, wenn nachweislich die Inanspruchnahme der Flächen für eine Bebauung innerhalb des Gewässerschutzstreifens erforderlich wird. Gründe für die Inanspruchnahme des Gewässerschutzstreifens durch die mit dem B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen geplante Bebauung sind in einem Antrag auf Ausnahme umfassen darzulegen.

Nach § 41 Abs. 3 NatSchAG M-V erlischt eine bereits erteilte Genehmigung, wenn mit der Maßnahme nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung begonnen wurde oder die begonnene Maßnahme länger als 1 Jahr unterbrochen wurde. Um die Rechtssicherheit herzustellen, wird es daher erforderlich auch bereits errichtete Gebäude und Anlagen, die sich nicht in einer Nutzung befinden bzw. deren Bau nicht fertiggestellt wurde, in den Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot des Gewässerschutzstreifens mit einzubeziehen.

Umweltbericht

Laut Umweltbericht soll im Plangeltungsbereich u.a. eine Ferienhausanlage mit maximal 80 Ferienwohnungen entstehen. Die maximale Anzahl der Ferienwohnungen ist in der Satzung zum B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen festzusetzen. Ohne entsprechende Festsetzung ist bei der Beurteilung der Auswirkung der Planungen auf die Natur und Landschaft im Umweltbericht von der maximal möglichen Anzahl von Ferienwohnungen bzw. Betten auszugehen.

Der vorhabensbezogene B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Gramkow hat keine Rechtskraft erlangt. Die Genehmigungen zur Bebauung wurden aber im Vorgriff auf die zu erwartende Rechtskraft des vorhabensbezogenen B-Planes nach § 33 BauGB erteilt. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung für die mit dem B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft ist nachzuweisen, dass für die bereits vorhandene Bebauung die erforderliche Kompensation erbracht wurde.

Sofern keine Kompensation nachgewiesen kann, ist die vorhandene Bebauung mit in die Abarbeitung der Eingriffsregelung für den B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen einzubeziehen.

Hinweis:

Entsprechend den Ausführungen zum Umweltbericht sollen neue Wanderweg auch außerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 27 angelegt werden. Gemäß § 12 Abs.1 Nr. 11 NatSchAG M-V stellt die Errichtung und wesentliche Änderung von Wegen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Diese Eingriffe bedürfen nach § 12 Abs. 6 NatSchAG M-V einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und sind entsprechend zu beantragen.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Naturdenkmal

Nördlich des Parkplatzes am Anleger, am Rande des Plangeltungsbereiches, befindet sich im Küstenbereich mit Gehölzen eine von fünf als Naturdenkmal unter Schutz gestellten Stiel-Eichen. Dieser Baum ist einzumessen und im B-Plan Nr. 27 darzustellen. Diese sowie auch die anderen vier Stiel-Eichen sind gegenwärtig rechtsgültig als Naturdenkmal ausgewiesen. Gemäß § 28 (2) BNatSchG sind die Beseitigung sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, verboten.

¹ Fachhochschule für öff. Verwaltung und Rechtspflege Güstrow (Hrsg.) Umweltrecht in der kommunalen Praxis Mecklenburg Vorpommern, Kommunal- und Schul-Verlag Wiesbaden 2000, Seite 156



Naturdenkmal
Stiel-Eiche

Mit der 5. Nachtragsverordnung zur Sicherung von Naturdenkmälern im Bereich der unteren Naturschutzbehörde beim Landrat des Kreises Wismar vom 27. November 1939 wurde eine Baumgruppe von fünf Eichen und einem Weißdornbusch (Nr. 207) als Naturdenkmal 150 m nördlich der Badestelle am Strand Hohen Wieschendorf unter Schutz gestellt.

Einzel- und Alleebaumschutz

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen nach §§ 18 und 19 NatSchAG M-V geschützter Baumbestand befindet. Eine Beseitigung geschützter Einzel- und Alleebäume sowie alle Handlungen, die zu Ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung bzw. nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Fällungen oder Beschädigungen von geschützten Baumbeständen sind auszuschließen. Ein entsprechender Hinweis zum Baumschutz sollte in die Satzung übernommen werden.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag gemäß Konzeption in Gliederungspunkt 5.4 der Begründung zum B-Plan ist zur Vermeidung der Betroffenheit von Tieren oder Pflanzen besonders geschützter Arten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Abschluss zu bringen.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Vom Plangeber ist auf der Grundlage einer aktuellen Bestandsaufnahme zu prüfen, ob zukünftig bau-, anlage- und/oder betriebsbedingten Auswirkungen hervorrufen werden, in deren Folge es zu einer Beeinträchtigung von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend darzulegen.

Natura 2000:

Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Teilflächen des Plangebietes liegen innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Insgesamt grenzt das Plangebiet an das SPA an. Es ist deshalb seitens des Plangebers zu prüfen, ob bei Umsetzung der Planungsabsicht bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung

eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG). Zu berücksichtigen sind auch s. g. Summationseffekte, die von anderen Plänen und Projekten am bzw. innerhalb des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ausgehen können.

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In der Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007²) zu nutzen. Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ein Managementplan aufgestellt worden. Der aktuelle Bearbeitungsstand steht auf der Webseite des StALU Westmecklenburg zur Verfügung.

Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeitsprüfung gemeinsam mit dem StALU Westmecklenburg, das die zuständige Naturschutzbehörde für die Küstengewässer der Wismarbucht und die Managementplanung ist, und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.

FFH- Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe und teilweise innerhalb des FFH- Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“. Im Rahmen der weiteren Planung ist deshalb zu prüfen, inwieweit es durch die Umsetzung der Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH- Gebietes DE 1934-302, durch bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen kommen kann, hier FFH-Verträglichkeitsprüfung.

In die Beurteilung sind auch Auswirkungen mit einzubeziehen, die durch andere Pläne oder Projekte innerhalb des Schutzgebietes ausgelöst werden können, sogenannte Summationsprüfung, siehe dazu § 34 Abs. 1 BNatSchG.

Sofern die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass durch die Realisierung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig, siehe dazu § 34 Abs. 2 BNatSchG.

Als Grundlage für die Prüfung der Verträglichkeit sind die anerkannten Fachstandarts sowie die bestverfügbaren Erkenntnisse zu verwenden. Für das Gebiet liegt ein Managementplan aus dem

² Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

Jahre 2006 vor, die aktuellen Erhaltungsziele ergeben sich aus der Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung, (Natura 2000-LVO M-V), vom 12. Juli 2011.

Die Empfehlung zur weiteren Abstimmung im Vorfeld der Erstellung der Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich des SPA „Wismar-bucht und Salzhaff“ (DE 1934-401), siehe dort, sind für das FFH-Gebiet analog zu sehen.

Es wird weiterhin empfohlen, die Verträglichkeitsprüfungen für das FFH- und das SPA-Gebiet separat zu erstellen.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)

Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011

Brandschutz

Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. **Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.**

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen.

(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- | | |
|----------------------------|-------|
| - offene Wohngebiete | 140 m |
| - geschlossene Wohngebiete | 120 m |
| - Geschäftsstraßen | 100 m |

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – **stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.**
Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr **Untere Straßenverkehrsbehörde**

FD Bau und Gebäudemanagement **Straßenaufsichtsbehörde**

die Kreisstraße K 44 verläuft nicht, wie in den Unterlagen dargestellt, im Plangebiet. Die K 44 endet von Beckerwitz kommend am Ortseingang von Hohen Wieschendorf. Die Unterlagen sind entsprechend zu korrigieren.

Ansonsten bestehen von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Neue öffentliche Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Straßenbaulastträger

zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen zum oben genannten Vorhaben bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

Abfallwirtschaftsbetrieb

dem mit Schreiben vom 24.10.2016 (PE: 27.10.2016) digital vorgelegten Planvorhaben wird seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes Nordwestmecklenburg lediglich unter Vorbehalt zugestimmt.

1.) SO 1 – FH

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 6.5 der Begründung zum Vorentwurf des B-Plan Nr. 27 (Stand 14.09.2016) sollen die Belange der Abfallentsorgung erst nach Aufnahme des Betriebes geklärt werden. Ihrerseits wird davon ausgegangen, dass bei einer entsprechenden Dimensionierung der Zuwegungen eine Abfallentsorgung unmittelbar an den Ferienhäusern erfolgen kann.

Hierzu wird um Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:

1. Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.
3. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
4. Die Straßen müssen entsprechend den Forderungen der zuständigen Berufsgenossenschaft eine Mindestbreite von 3,55 m (ohne Begegnungsverkehr) bzw. 4,75 m (bei Begegnungsverkehr) aufweisen.
5. Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleibt. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Zudem wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand benötigt.

2.) SO 3 - HA

Die Abfallentsorgung für Gebäude und Einrichtungen des „SO3 – HA“ soll durch die „[...] Einrichtung eines Abfallsammelpunktes an der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [...]“ sichergestellt werden (Pkt. 6.5). Unter Punkt 5 – Erschließung – heißt es dazu:

Das Sondergebiet SO3 „Sportboothafen“ wird über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an die K44 angeschlossen. Diese hat die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und führt direkt an den Wendekreis heran. Einzig Versorgungsfahrzeuge (Zulieferer, Müllfahrzeuge u. ä.) dürfen diese befahren.

Eine entsprechende Wendeanlage ist auf den Planzeichnungen (Teil A des Vorentwurfs – Stand 14.09.2016) nicht ersichtlich. Sofern eine solche Wendeanlage geplant ist, wird auf folgendes hingewiesen:

1. Die Wendeanlage muss entsprechend für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt sein (vgl. RAST 06).
2. Die Zufahrt und die Wendeanlage selbst müssen frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Zudem wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand benötigt.
3. Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Frau Gielow
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:

Herr Wienhold

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer

2.415

Telefon

03841 / 3040-6249

Fax

03841 / 3040-86249

E-Mail:

p.wienhold@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

2016-B1-0167

Ort, Datum

Grevesmühlen, 03.11.2016

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
25.10.2016

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „ANLEGER HOHEN WIESCHENDORF FÜR
DAS GEBIET DER FERIEHAUSSIEDLUNG
UND DES ANLEGER MIT DER MARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER K
44(EHEMALS PARKHAUS)“**

Sehr geehrte Damen und Herren

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wienhold

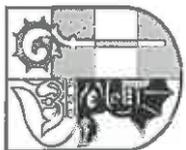
Anlagen: A4 Auszug aus der aktuellen Liegenschaftskarte; AP- Übersicht

Maßstab 1:5000

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de





**Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg**

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:5000

Gemarkung: Hohen Wiesendorf (13 0411)

Flur: 1

Flurstück: 132

Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg

Gemeinde: Hohenkirchen (13 0 74 032)

Lage: Der Anleger

Erstellt am 03.11.2016



0 50 100 150 200 Meter

Maßstab 1:5000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern

Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



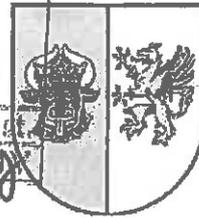
Festpunktbild (Lagefestpunkte und AP-Netz)

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger

erstellt durch: Wienhold
erstellt am: 03.11.2016

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg

Amt Klützer Winkel
EINGANG
14. Dez. 2016
AV | EA | LVB | Sonst.
FBI | FB II | FB III | FB IV



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-12c-358-16-5122-74032
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 7. Dezember 2016

Amt Klützer Winkel
z. H. Frau Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen

Ihr Schreiben vom 18. Oktober 2016

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Es wurden weder Aussagen zum Kompensationsbedarf für die verbrauchten Flächen noch zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen geäußert. Daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme aus Sicht der Landwirtschaft getätigt werden.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

Zu der in den Unterlagen ausgewiesenen Maßnahme in der Gemarkung Wieschendorf sind folgende landeseigene Liegenschaften im Bereich Naturschutz, Wasser und Boden, die durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg verwaltet werden, betroffen:

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 1, Flurstück tlw. 59/3 (Strand am Anleger)
 Gemarkung Hohen Wieschendorf, Flur 2, Flurstück 4/3 (Strand)

Es handelt sich bei den Flurstücken um landeseigene Strandflächen.

Für die im Bebauungsplan Nr. 27 betroffenen Teilflächen aus den o.g. landeseigenen Strandflurstücken ist der Verbleib im Eigentum des Landes M-V (Verwalter: StALU WM) aus Gründen des Küstenschutzes dringend erforderlich. Daher bitte ich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 um Beteiligung als Eigentümer und Verwalter für die o. g. landeseigenen Flächen im Küstenbereich der Ostsee.

3.1 Naturschutz

Als Fachbehörde für Naturschutz kann ich momentan keine Stellungnahme zu dem Vorhaben abgeben.

Begründung:

Gemäß § 5 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66; zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36)) bin ich als Fachbehörde für Naturschutz insbesondere zuständig für das Management einschließlich der Managementplanung in den Gebieten des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete).

Meine Aufgabe umfasst die Gesamtverantwortlichkeit dafür, dass die Natura 2000-Gebiete in meinem Amtsbereich so gesichert und entwickelt werden, dass sie dauerhaft den Anforderungen der europäischen Richtlinien genügen und Sanktionen der EU vermieden werden. Des Weiteren bin ich für naturschutzrechtliche Entscheidungen im Bereich der Küstengewässer zuständig. Meine örtliche Zuständigkeit bei dem vorliegenden Vorhaben beginnt ab der Mittelwasserlinie.

Für die landseitigen Flächen ist gemäß § 6 NatSchAG M-V die Untere Naturschutzbehörde des Landkrieses Nordwestmecklenburg zuständig

Die eingereichten Unterlagen sind hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange unvollständig. Es fehlt eine Verträglichkeitsuntersuchung zu den betroffenen Natura 2000-Belangen gemäß § 34 BNatSchG sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG.

Nach eingehender Prüfung Ihrer sowie der mir zur Verfügung stehender Unterlagen habe ich eine Reihe von Hinweisen und Anmerkungen, die im Rahmen der noch zu erstellenden Unterlagen hilfreich sein können und die ich Ihnen, ggf. auch in einem gemeinsamen Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, vorstellen und erörtern könnte.

Hinweise:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Übrigen innerhalb folgender Natura 2000-Gebiete: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Für dieses Gebiet gilt die Vogelschutzgebietslandesverordnung (VSGLVO M-V; GVOBl. M-V, 2011, 462).

Der Stand des in meinem Auftrag erstellten Managementplans für dieses Gebiet kann auf der Homepage meines Amtes [<http://www.stalu-mv.de/wm/>] eingesehen und für die Untersuchungen zur Verträglichkeit genutzt werden.

FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

Für dieses FFH-Gebiet wurde im Auftrag des Umweltministeriums M-V ein Managementplan erarbeitet. Der aktuelle Stand (2006) kann auf der Homepage der Staatlichen Ämter [<http://www.stalu-mv.de/wm/>] eingesehen und für die Prüfung der Verträglichkeit genutzt werden.

3.2 Wasser

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt, in Hohen Wieschendorf den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südl. der K 44 (ehem. Parkhaus)“ aufzustellen. Der B-Plan soll im Wesentlichen den bestehenden baulichen Bestand bauplanungsrechtlich sichern, Änderungen zum Bestand sind nur marginal vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Für den Bereich Hohen Wieschendorf beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagement-richtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> einsehen.

Eine Flutung von Teilflächen erfolgt bereits ab AS II (1,25 m NHN) Hochwasserschutzanlagen sind in diesem Bereich nicht vorhanden und auch nicht geplant.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf 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.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Gegen den Bebauungsplan Nr. 27 bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

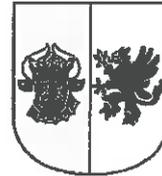
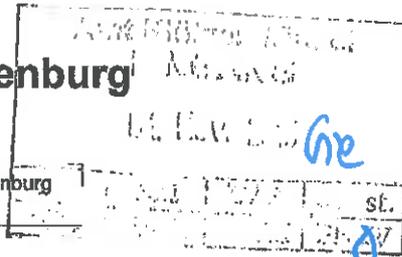
Im Auftrag



Thomas Frieber

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin



Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiter: Herr Dr. Lewerentz
Telefon: 0385 588 89 141
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: henry.lewerentzf@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-59/98
Datum: 26.10.2016

Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ der Gemeinde Hohenkirchen
Hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Landesplanung
als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom: 18.10.2016 (Posteingang: 20.10.2016)
Ihr Zeichen: CM

Sehr geehrte Frau Schultz, sehr geehrte Frau Mertins,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf“ der Gemeinde Hohenkirchen bestehend aus Planzeichnung (Stand 09/2016) sowie Begründung vorgelegen.

Ziel der Planung ist die Errichtung bzw. bauplanungsrechtliche Sicherung eines Yachthafens mit 100 Liegeplätzen, einer Ferienhausanlage mit max. 80 Ferienwohnungen, zwei Parkplätzen sowie kleinräumige Infrastruktureinrichtungen.

Raumordnerische Bewertung

Der Vorhabenstandort mit einer Gesamtfläche von rund 12 ha befindet sich in der Gemeinde Hohenkirchen nahe der Ortslage Hohen Wieschendorf, im Tourismusschwerpunkt-raum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. Karte RREP WM).

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Für Teile des Plangebietes hat die Gemeinde Hohenkirchen (ehemals Gramkow) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 erarbeitet, aber nicht zur Rechtskraft gebracht. Dieser Plan war bereits Gegenstand mehrerer Beratungen und positiver landesplanerischer Bewertungen.

Mit der jetzt angezeigten Planung soll überwiegend der Bestand planungsrechtlich gesichert und einer touristischen Nutzung zugeführt werden.

Entsprechend der vorgenannten Ausführungen ist die Planung mit den Programmsätzen der Tourismusedwicklung unter 4.3.3 (1-2) RREP WM und 4.6 LEP M-V vereinbar.

Die Verträglichkeit mit den Natura 2000-Zielen sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sollte im Umweltbericht im weiteren Planverlauf geprüft werden (vgl. 4.3.3 (3) RREP WM).

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Henry Lewerentz

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg – per Mail

Amt Klützer Winkel – per Mail

EM VIII 4 – per Mail

EM VIII 410-1 – per Mail



Bergamt Stralsund



II.4

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
15. Nov. 2016			
AV	LM	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 3215/16

Az. 512/13074/516-16

Ihr Zeichen / vom
10/18/2016
CM

Mein Zeichen / vom
Gü

Telefon
61 21 41

Datum
11/14/2016

STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44" der Gemeinde Hohenkirchen

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

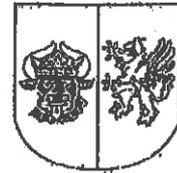
Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz

Hausanschrift:
Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21-0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: info@ba.mv-regierung.de

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
21. Nov. 2016 <i>GL</i>			
AV	BM	LVB	Sonst.
FBI	FB II	FB III	FB IV

Ihr Zeichen: CM

Ihre Nachricht vom: 18.10.2016
Bearbeiter: Frau Kathrin Fleisch
Az.: LUNG_S16504-510

Tel.: 03843 777-117
Fax: 03843 777-9117
E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de
Datum: 15.11.2016

Me

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (Ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (Ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen“, Vorentwurf vom 14. September 2016
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (Ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen“, Vorentwurf vom 14. September 2016

Das LUNG sieht die Durchführung einer Schallimmissionsprognose bezüglich der Geräuschimmissionen auf die benachbarte, schützenswerte Bebauung nach TA Lärm¹ in Verbindung mit der Freizeitlärm-Richtlinie M-V² für erforderlich an.

Im Rahmen des Schalltechnischen Gutachtens sind die beiden Parkplätze des Plangebietes nach Parkplatzlärmstudie³ ebenfalls zu berechnen und zu bewerten.

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), vom 26. August 1998 (GMBI, S. 503)

² Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie) in Mecklenburg – Vorpommern, Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 3. Juli 1998 - VIII 520 - 5724.0.06 – (AmtsBl. M-V 1998, Nr. 36, S. 960) http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/freizeitlaerm_richtlinie.pdf

³ Parkplatzlärmstudie, Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen, 6. überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, August 2007

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12
18273 Güstrow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-105
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
<http://www.lung.mv-regierung.de>

Hausanschrift:
Strahlenschutz, Radioaktivitätsmessstelle
Körnungswasseruntersuchungen
Badenstraße 18
16438 Stralsund
Telefon: 03831 680-0
Telefax: 03831 686-687

Hausanschrift:
Berufungszentrale Hiddensee
An der Mühle 4
17485 Großefeld-Edena
Telefon: 03834 88766-10
Telefax: 03843 777-9259
E-Mail: berufungszentrale@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Bothemilager
Brüder Chaussee 13
19406 Starnberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451089

Hausanschrift:
Abwasserabgabe,
Wassermineraliensteuern
Futshäher Weg 1
19061 Schwin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Dies begründet sich wie folgt:

In dem Bauleitverfahren sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der ruhende Verkehr und die dadurch verursachten Geräuschimmissionen auf die benachbarten Wohnbebauungen zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

J.-D. von Weyhe

Hausanschrift:
Goldberger Straße 12
18275 Gieslow
Telefon: 03843 777-0
Telefax: 03843 777-108
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Strahlenschutz, Radioaktivitätsmessstelle
Küstergewässersicherungsanlagen
Badensstraße 18
18439 Stralsund
Telefon: 03831 898-0
Telefax: 03831 898-867

Hausanschrift:
Berufungszentrale Hiddensee
An der Mühle 4
17493 Greifswald-Eldena
Telefon: 03834 85786-10
Telefax: 03843 777-8259
E-Mail: berufungszentrale@lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:
Bohrermeister
Erdelar Chaussee 13
19408 Sternberg
Telefon: 03847 2257
Telefax: 03847 451089

Hausanschrift:
Abwasserabgabe,
Wasserentnahmengeld
Paulshöfer Weg 1
18081 Schwerin
Telefon: 03843 777-300
Telefax: 03843 777-309

Straßenbauamt Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin

11.6

Amt Klützer Winkel
Der Amtsvorsteher
Fachbereich IV - Bauwesen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
14. Nov. 2016			
AV	BW	LVB	Sonst.
FB I	FB II	FB III	FB IV

Bearbeiter: Herr Unger
Telefon: 0385 511 4419
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: juergen.unger@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2441-512-00-2016/135-14
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 09.11.2016

Stellungnahme

zur Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wischendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)“

Vorentwurf vom 14.09.2016

Ihr Schreiben vom 18.10.2016 – frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 18.10.2016 zum o.g. Satzungsentwurf, die mir am 24.10.2016 eröffnet wurden.

Im Planungsraum befinden sich keine Bundes- bzw. Landesstraßen oder grenzen an solche. Belange der Straßenbauverwaltung werden somit nicht berührt.

Gegen den Entwurf der Satzung der Gemeinde Hohenkirchen über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wischendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)“ bestehen daher aus meiner Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 18011 Schwerin

Amt Klützer Winkel

Schloßstr. 1

23948 Klütz

Auskunft erteilt: **DenkmalGIS**
Telefon: **0385 588 79 100**
e-mail: **m.bednorz@kulturerbe-mv.de**
Aktenzeichen: **7164 42**
Schwerin, den **25.10.2016**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 18.10.2016
Aktenzeichen kein
Hohenkirchen
B-Plan Nr. 27
Anleger Hohen Wischendorf
Hier eingegangen am 21.10.2016**

Handwritten initials MB

In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

Weitere Anregungen werden nicht gegeben.

Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Dr.-Ing. Michael Bednorz

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
sekretariat@kulturerbe-
mv.de

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 210
Fax: 0385 588 79 217
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@
kulturerbe-mv.de

Landesarchäologie

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@
kulturerbe-mv.de

Landesarchiv

Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 410
Fax: 0385 588 79 412
E-Mail: poststelle@
landeshauptarchiv-
schwerin.de

<http://www.kulturerbe-mv.de>



WSV.de

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

II. 8

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck
Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
17. Nov. 2016 <i>Gue</i>			
AV	EM	LVB	Sonst.
FBI	FB II	FB III	FB IV

Me

Wasserstraßen- und
Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen
CM

Mein Zeichen
3111SB3-213.2-303-Poel,
Wis/51 HoWID B-Plan 27

14.11.2016

Thomas Meiburg
Telefon 0451 6208-311

Zentrale 0451 6208-0
Telefax 0451 6208-190
wsa-luebeck@wsv.bund.de
www.wsa-luebeck.wsv.de

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen
Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des
Anlegers mit Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der
K 44 (ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen
Stellungnahme**

Ihr Schreiben vom 18.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes habe ich grundsätzlich
keine Bedenken. Meine Belange werden im Text Teil B unter IV. Hinweise,
7. Schifffahrt, teilweise berücksichtigt.

Da sich der überplante Bereich auch auf den Sportboothafen mit den
Bauwerken, die an die Bundeswasserstraße grenzen, erstreckt, bitte ich
noch um den folgenden Passus zu ergänzen:

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken,
Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie
hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine
strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § Bundeswasserstra-
ßengesetz § 31 (WaStrG) erforderlich. Wer eine Bundeswasserstraße
benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße
oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat dies dem
zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt gemäß § 31 (2)
WaStrG anzuzeigen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass sich die Bezeichnung seit 2016 in
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck geändert hat.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K. Metzner
K. Metzner

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern**



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

II. 9

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: (0385) 2070-2800
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-8146/16
Schwerin, 24. November 2016

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange
Satzung über B-Plan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für Gebiet Ferienhaussiedlung
und Anleger mit Marian, Parkplatz sowie Flächen südl. der K44“ Gemeinde Hohenkirchen**

Ihre Anfrage vom 18.10.2016; Ihr Zeichen: CM

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0
Telefax: +49 385 2070 -2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.lpbk-mv.de
www.brand-kats-mv.de



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Amt Klützer Winkel

Schloßstr. 1

23948 Klütz

11.12

REFERENZEN vom 18. Oktober 2016, Frau Mertins
ANSPRECHPARTNER PT123 MV, PPB5 Ute Glaesel PLURAL: 240241
TELEFONNUMMER +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 8. November 2016
BETRIFFT Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Frau Mertins,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen den o. g. Bebauungsplan haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Lagepläne).

Laut Telekommunikationsgesetz ist die Telekom nicht zur Versorgung von Wochenend-, Garten- und Ferienhausgrundstücken verpflichtet. Sollte durch den Erschließungsträger eine Versorgung der einzelnen Grundstücke im Bebauungsplan gewünscht werden, trägt der Erschließungsträger die gesamten Kosten der hierzu notwendigen Baumaßnahme der Telekom, entsprechende Kapazitäten unserer Telekommunikationsinfrastruktur im Nahbereich sind dazu Voraussetzung.

Eigene Bauvorhaben der Telekom in dem genannten Bereich sind momentan nicht geplant.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Besucheradresse: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Telefon +49 30 8353-0, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peron

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 08.11.2016
EMPFÄNGER Amt Klützer Winkel
SEITE 2

Mit freundlichen Grüßen

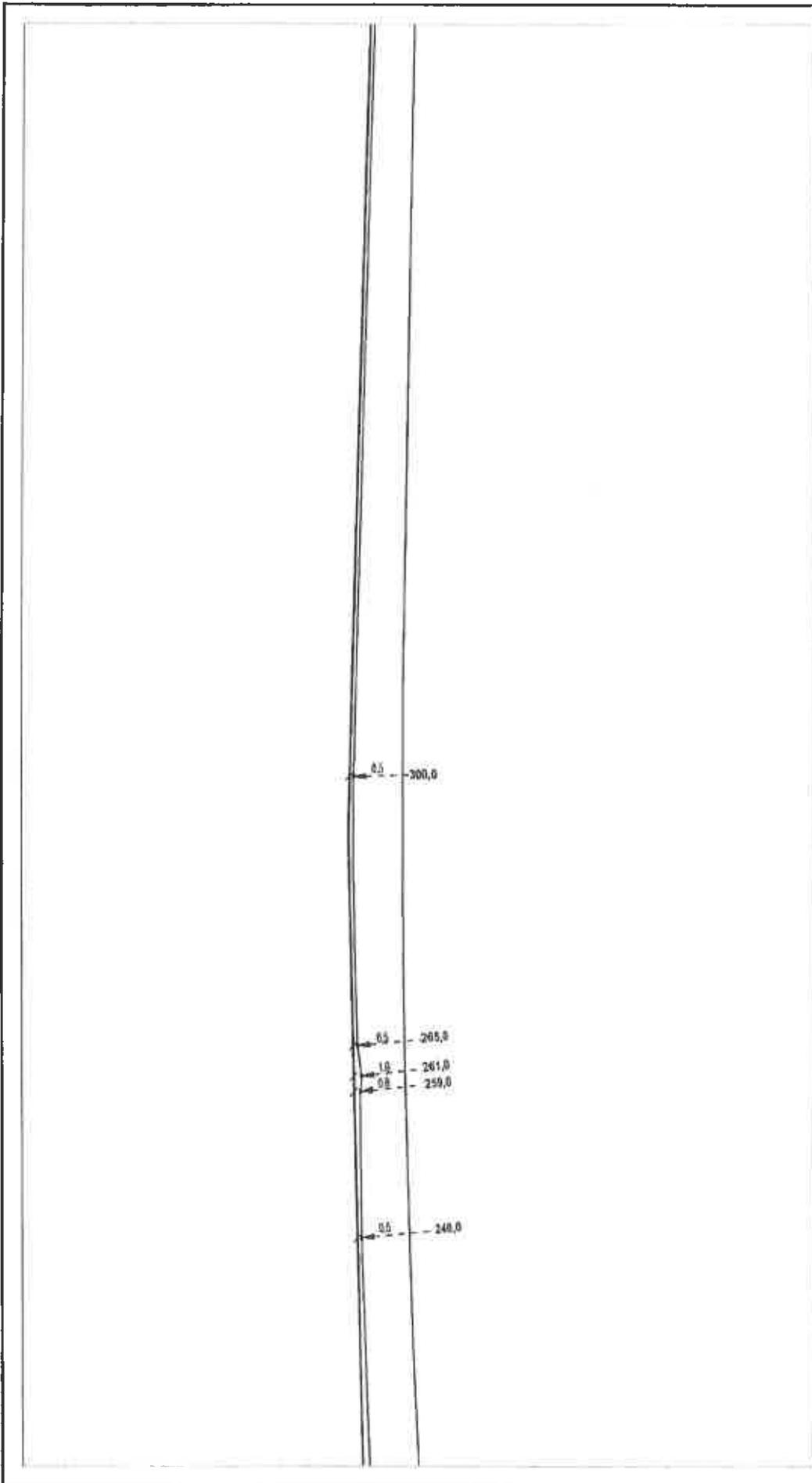
i. A.

Ute Glaesel

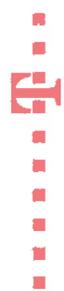
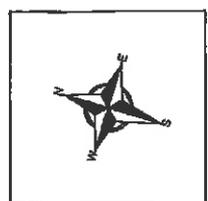
Ute
Glaesel

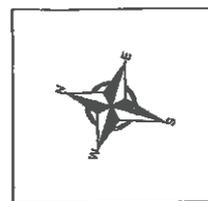
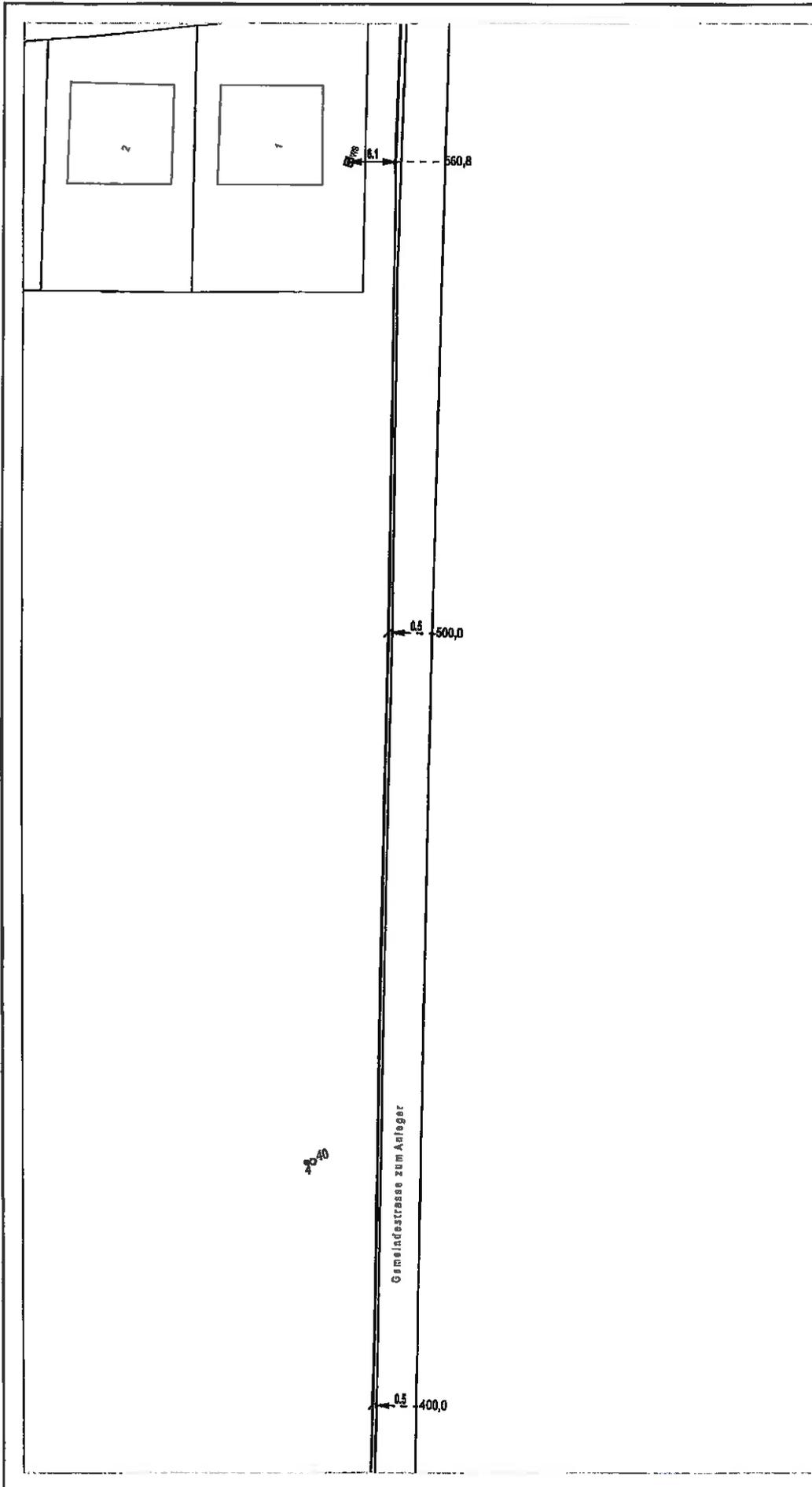
Digital unterschrieben
von Ute Glaesel
DN: o=DTAG, ou=Person,
ou=Employee, ou=C-603932, cn=Ute
Glaesel,
email=Ute.Glaesel@teleko
m.de
Datum: 2016.11.08
10:19:04 +01'00'

Anlagen: 4 Lagepläne M1:500

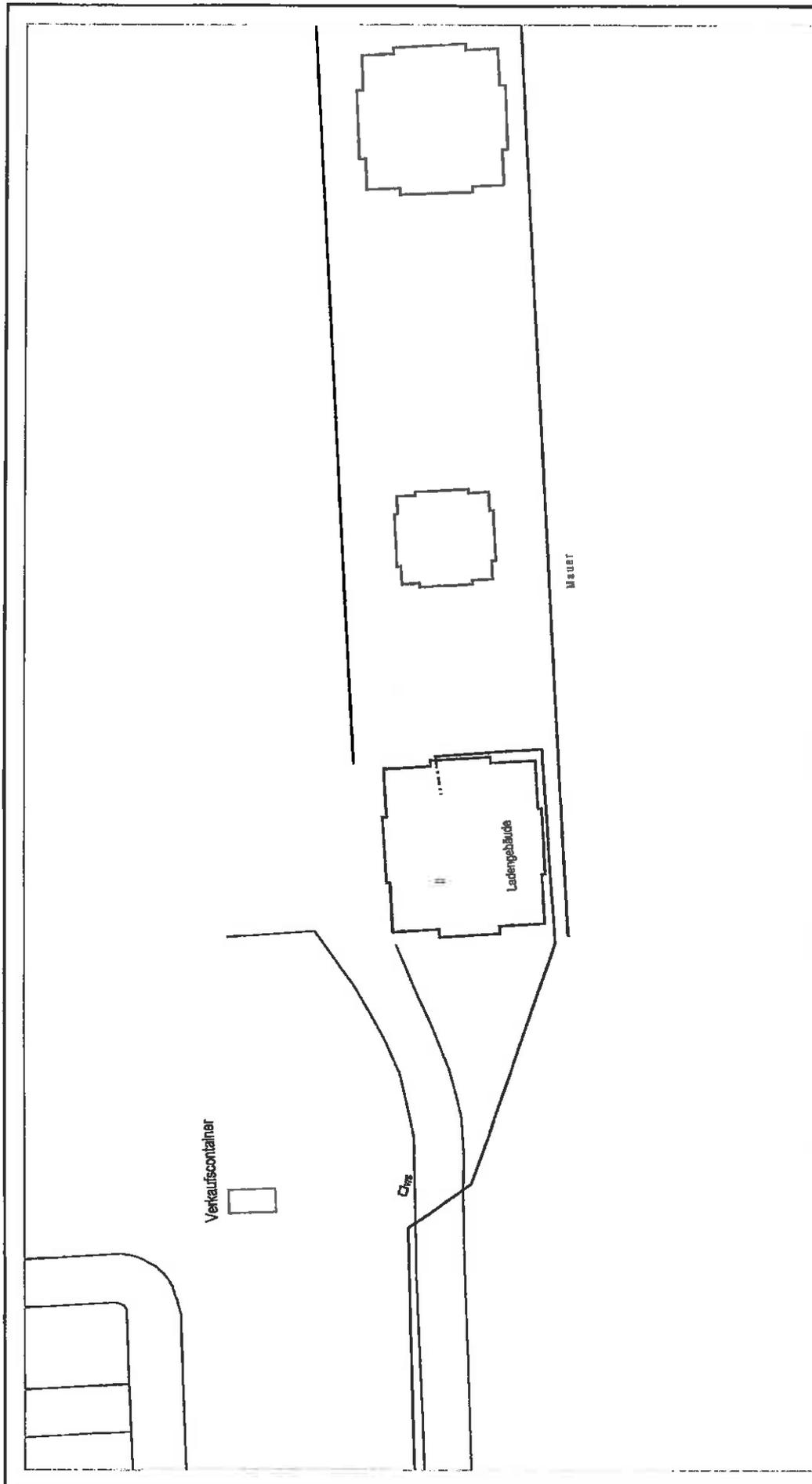


ATVh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Ost				
PTI	Mecklenburg-Vorpommern				
ONB	Hohentreiben				
Bemerkung: Hohen Wieschendorf, K44					
		AeB	1		
		VeB	3041A		Sticht
		Name	#21.06.2007# Uns Giesel P		Legedatum
		Datum	08.11.2016		Maßstab
					Blatt
					1

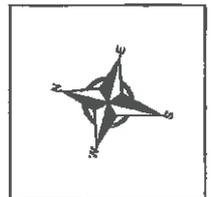


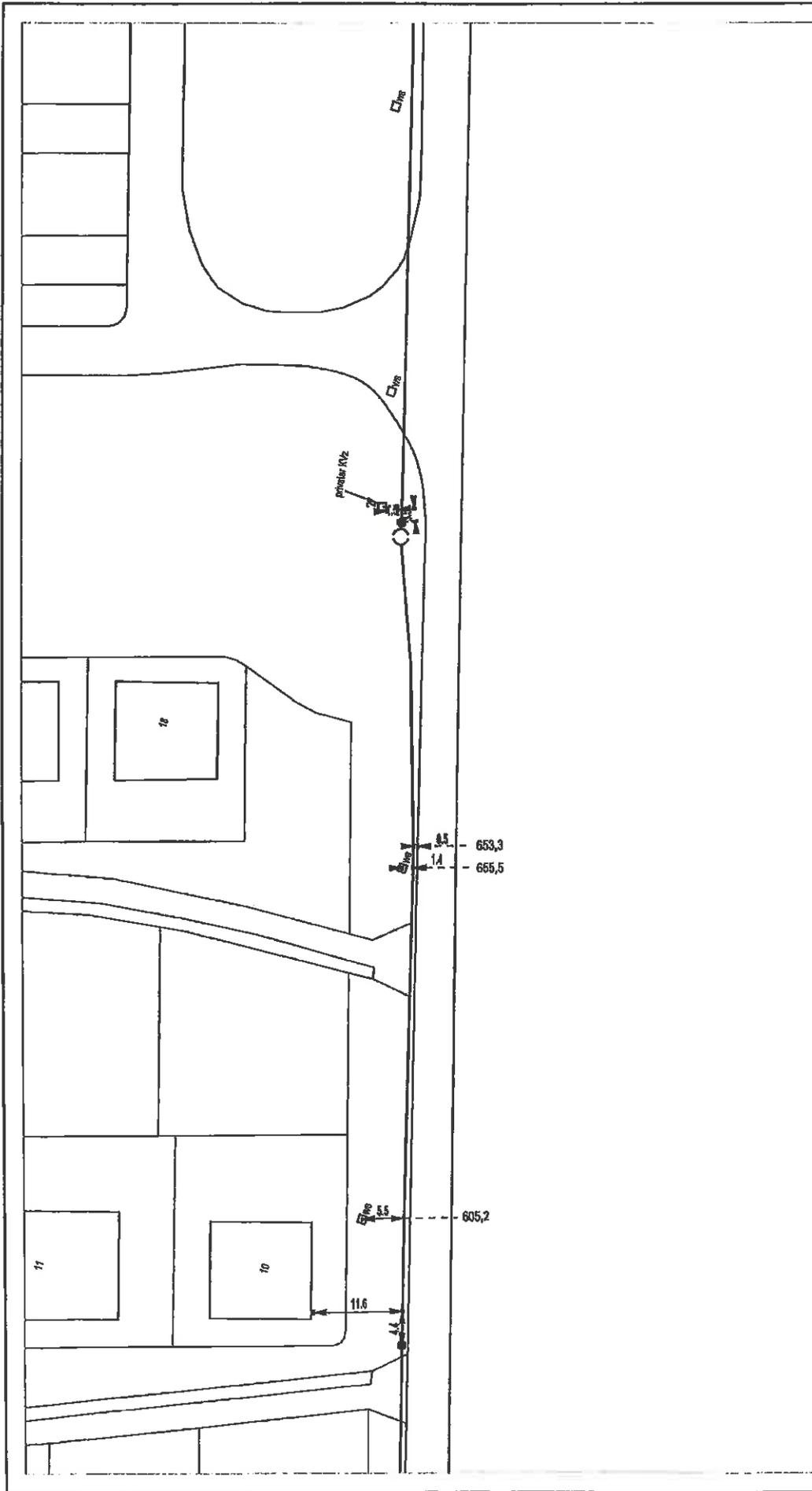


ATWb-Baz.:	Kein aktiver Auftrag	ATWb-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
Ti NL	Ost	AsB	1
PTI	Mecklenburg-Vorpommern	VsB	3841A
DNB	Hohenkirchen	Name	#21.06.2007# Uta Glaesel P
Bemerkung: Höhen Wieschendorf, K44		Datum	08.11.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	2

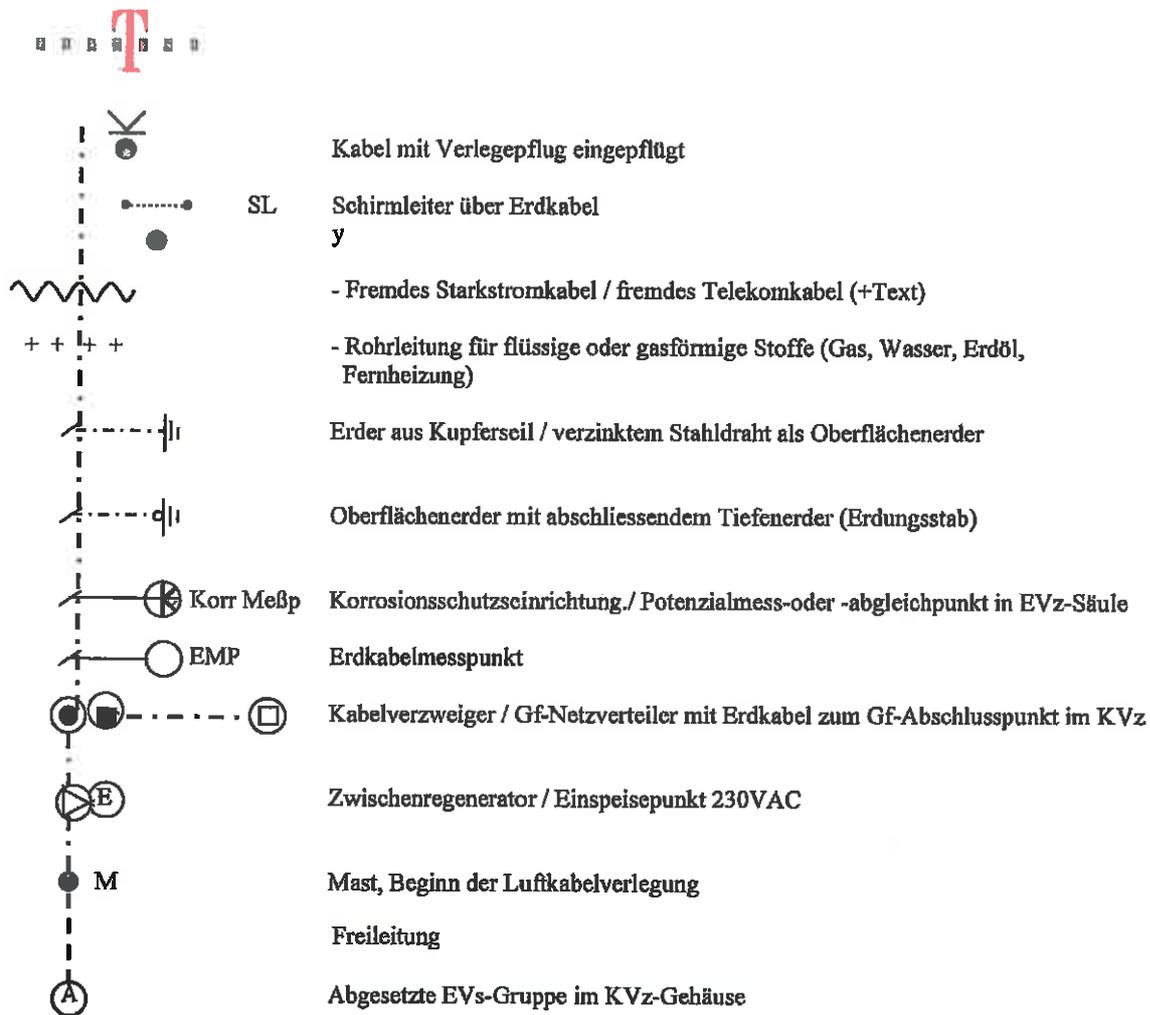


ATV/Nr.-Bez.: Kein aktiver Auftrag		ATV/Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI Nr.	Ort		
PTI	Mecklenburg-Vorpommern		
ONB	Hohankirchen	AsB	1
Bemerkung: Hohen Wischendorf, K44		VsB	3841A
		Name	#21.06.2007# Ute Glasel P
		Datum	08.11.2016
		Blatt	4
		Maßstab	1:500
		Sicht	Lageplan





ATMh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag	ATMh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag
TI NL	Ost		
PTT	Mecklenburg-Vorpommern		
ONB	Hohenkirchen	A&B	1
Bemerkung:	Hohen Wfeschendorf, K44	VaB	3841A
		Name	#21.06.2007% Ute Glaessel P
		Datum	08.11.2016
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	3



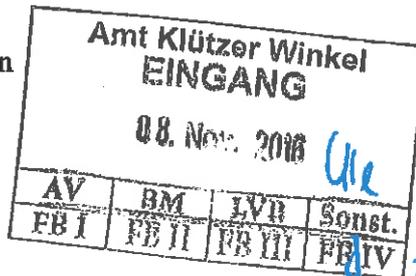
Lediglich die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung!) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Einmessungen an Kabelkanälen beziehen sich auf die Mitte der Abdeckung (Deckel). Alle Maße sind in Meter vermerkt.

Bitte beachten Sie, dass es aufgrund von nachträglicher Bautätigkeit zu Veränderungen in der Verlegetiefe der Kabel kommen kann! Im Bereich von Verbindungsmuffen und Kabelverbänden ist mit größeren Ausbiegungen der Kabellage zu rechnen!

Kreuzungen und Näherungen von Starkstromkabeln und Rohrleitungen sind nur eingezeichnet worden, soweit sie bei Arbeiten an den Telekommunikationsanlagen vorgefunden wurden oder in anderer Weise nachträglich bekanntgeworden sind.

Oberflächenmerkmale und deren Abkürzungen sind der DIN 18 702 „Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne“ zu entnehmen.

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohen Kirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz



E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 04. November 2016

**Satzung über den Bebauungsplan Nr.27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)" der Gemeinde Hohen Kirchen
Bitte stets angeben: Upl/16/40**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unserseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König
Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Dr. Alexander Montebaur
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel
Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 061/100/00039
Ust.Id. DE 812/729/567
Gläubiger-Id. DE97ZZ00000121510
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX
Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33160



- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Bitte stellen Sie uns einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind zur Verfügung.

Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Mittelspannungsfreileitungen mit einer Nennspannung größer 1 kV

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten.

Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Kabel

Zu unseren 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 Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.



Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer
gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EDIS AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N. Lange'.

Norbert Lange

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Suhrbier'.

Jörn Suhrbier

Anlage:
Lageplan

Amt Klützer Winkel Fachbereich
IV-Bauwesen
Frau Carola Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz

II. 15

HanseWerk AG

Netzdienste MVP
Jägerstieg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

25.10.2016

Reg.-Nr.: 240212(bei Rückfragen bitte angeben)
Baumaßnahme: Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 27 --Anleger
Hohen Wieschendorf f.d. Gebiet
Ferienhaussiedlung u. Anleger mit Marina,
Parkplatz sowie Flächen südl. der K 44 (chem.
Parkhaus)--, hier: frühzeitige Beteiligung der
TöB
Ort: Gemeinde Hohenkirchen OT Hohen
Wieschendorf, Zum Anleger

HanseWerk AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem
Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Matthias Boxberger
(Vorsitzender)
Udo Bottländer
Andreas Fricke

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

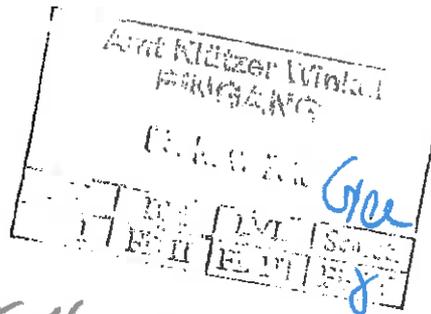
Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB5802 PI

Anmerkungen:

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

50Hertz Transmission GmbH – Heldestraße 2 – 10667 Berlin

Amt Klützer Winkel
Fachbereich IV – Bauwesen
Frau Mertins
Schloßstraße 1
23948 Klütz



15.16 Me

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heldestraße 2
10657 Berlin

Datum
31.10.2016

Unser Zeichen
2016-003429-01-TG

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030 / 5150 - 2068

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
CM

Ihre Nachricht vom
18.10.2016

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Boris Schucht, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Dr. Frank Golleitz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferlenhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)" der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Frau Mertins,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Bitte beachten Sie unsere neue Anschrift!

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH


Kretschmer


Friedrich

Im Auftrag der

Im Auftrag der



GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel EINGANG			
[Handwritten signature]			
AV	BM	LYB	Sonst.
PBI	PB II	PB III	PB IV

[Handwritten initials: P.A., Me]

Ansprechpartner:
Frank Löbner

II.17

Tel.: (0341) 3504-422

Fax: (0341) 3504-100

leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: Carola Mertins
18.10.2016

Unser Zeichen: GEN / Loe
19881/16/00

08.11.2016

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 Ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und Ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

*Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)" der Gemeinde Hohenkirchen
Unsere Registriernummer: 19881/16/00*

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Diese **Zustimmung gilt vorbehaltlich** der noch ausstehenden Prüfung, ob Anlagen der ONTRAS/der VGS von **Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** berührt werden.

Die ONTRAS/die VGS ist deshalb an der Planung dieser Maßnahmen zu beteiligen.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit.

Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Frank Löbner
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung



Industrie- und Handelskammer
zu Schwerin

II. 19

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Frau Mertins
Schloßstr. 1
23948 Klütz

Amt Klützer Winkel			
EINGANG			
24. Nov. 2016			
AV	BM	IV3	Sonst.
FBI	FB II	FB III	FB IV

Ihre Zeichen/Nachricht vom

CM

Ihr Ansprechpartner

Hannes Schubert

E-Mail

schubert@schwerin.ihk.de

Tel.

0385 5103-209

Fax

0385 5103-9209

23.11.2016

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 /ehemals Parkhaus“ der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Frau Mertins,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraumes „Westmecklenburgische Ostseeküste“. Die touristische Weiterentwicklung des Gebietes in Hohen Wieschendorf ist somit Bestandteil der Regionalplanung und ist insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur sowie der benachbarten Golfplatzanlage als sinnvoll einzustufen. Den Planzielen stimmen wir daher zu.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung am Wertstandort Wismar ist zukünftig mit erhöhter Aktivität und somit möglicherweise auch mit erhöhten Emissionen im Seekanal der Wismarbucht zu rechnen. Um abschätzen zu können, ob und inwiefern das vorliegende Planvorhaben davon beeinflusst wird und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen einleiten zu können, regen wir eine enge Abstimmung mit der Hansestadt Wismar in diesem Thema an.

Zu den planinhaltlichen Festsetzungen ergeben sich unsererseits gegenwärtig keine Einwendungen oder Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Hannes Schubert
Geschäftsbereich Standortpolitik, International

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

Postanschrift: Industrie- und Handelskammer zu Schwerin | PF 11 10 41 | 19010 Schwerin | Büroanschrift: Ludwig-Böllkow-Haus | Graf-Schack-Allee 12 | 19053 Schwerin

Tel.: 0385 5103-0 | Fax: 0385 5103-999 | E-Mail: info@schwerin.ihk.de | Internet: www.ihkzuschwerin.de

Commerzbank AG, Schwerin | BIC: COMDE333 | IBAN: DE63 1408 0000 0253 5440 00 ; Deutsche Bank AG, Filiale Schwerin | BIC: DEUTDE33 | IBAN: DE29 1307 0000 0304 3445 00

Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | BIC: NOLADE21 | IBAN: DE49 1405 2000 0360 0396 90 ; VR-Bank eG | BIC: GENODEF15N1 | IBAN: DE38 1409 1464 0000 0395 00

Deutsche Kreditbank AG | BIC: BYLADEM1001 | IBAN: DE19 1203 0000 0018 0481 63



1991-2016

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a 19067 Leezen

Amt Klützer Winkel
Fachbereich IV - Bauwesen
Schloßstr. 1
23948 Kütz

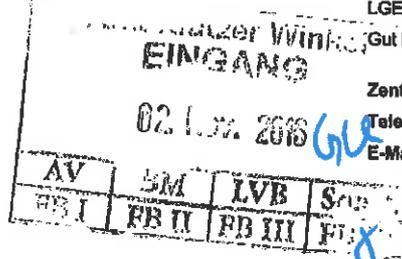
im Unternehmensverbund mit

LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Gut Dummerstorf GmbH

Zentrale Lindenallee 2a · 19067 Leezen

Telefon +49 (0) 3866 404-0 · Telefax +49 (0) 3866 404-490

E-Mail landgesellschaft@lgmv.de · Internet www.lgmv.de



AV	EM	LVB	S
FB I	FB II	FB III	FB IV

II.21

Leezen, den 26.10.2016
AZ: 4290-C
Bearbeiter: Herr Cunitz
☎ (03866) 404-324
E - mail: matthias.cunitz@lgmv.de

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 27 „Anleger Hohen Wischendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers an der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen
Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.

Mit Ihren Schreiben vom 18.10.2016 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt.

Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden.

Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden.

Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind.

Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

i.A. Nienkarken

i.A. Cunitz

Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Till Backhaus · Minister für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg - Vorpommern
Geschäftsführung Dr. Thomas Pitschmann (Diplomagraringenieur) · Volker Bruns (Diplomagraringenieur)
Sitz der Gesellschaft Leezen · Amtsgericht Schwerin · HRB 944 · Steuer-Nr.090/128/00019 · Gläubiger-ID DE74ZZZ00000125610
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin · IBAN: DE86 1405 2000 0339 9905 03 BIC: NOLADE21LWL
Deutsche Kreditbank · IBAN: DE64 1203 0000 0000 2031 66 BIC: BYLADEM 1001

Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Amt
Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz



Bearbeitet von: Frau Lübbert

Telefon: 0385/50987-282

AZ: SN-B1028-TÖB-05-44.17/2016

E-Mail: madleen.luebbert@bbl-mv.de

Schwerin, 25.10.2016

11.23

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Euro-
parechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet
der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen
südlich der K44 (ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen**

Ihr Schreiben vom 18.10.2016 (Eingang BBL 21.10.2016) mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kennt-
nisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Meck-
lenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder land-
wirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden.

Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Moder-
nisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom
17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen
Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.*

Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung die-
ser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen



Robert Klaus
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Mertins

Von: GeorgSchmidt@bundeswehr.org im Auftrag von
baiudbwtoeb@bundeswehr.org
Gesendet: Montag, 31. Oktober 2016 13:53
An: Mertins
Betreff: Gemeinde Hohenkirchen
Anlagen: "AVG certification".txt

II 24

**Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme.**

Ihr Schreiben vom 18.10.2016 Az: CM zu Gemeinde Hohenkirchen, BBP 27, Ferienhaussiedlung etc.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundeswehr ist betroffen, hat aber keine Einwände/Bedenken zum Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile -

eine Höhe von 30 Meter über Grund nicht überschreiten werden. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die

Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

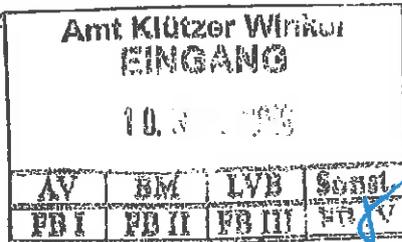
Im Auftrag

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen
der Bundeswehr**
Referat Infra I 3
Fontalnengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org



Deutscher Wetterdienst - Postfach 80 05 52 - 14405 Potsdam

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klützer Winkel



Abteilung Personal und Verwaltung

Ansprechpartner:
Frau Schönefeld

Telefon:
0698062-5022

E-Mail:
Silvia.Schoenefeld@dwd.de

Geschäftszeichen:
PB15PD/18.01.02/233/16

Fax:
0698062-5033

UST-ID: DE221793973

Potsdam, 07. November 2016

II.25

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

hier: **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferlenhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen**

Ihr Schreiben vom 18.10.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage

Leifheit
Leiter Verwaltungsbereich Ost



www.dwd.de

Dienstgebäude: Michendorfer Chaussee 23, 14473 Potsdam, Tel.: 0698062-0
Konto: Bundeskasse Trier - Deutsche Bundesbank Saarbrücken - IBAN: DE61 5900 0000 0059 0010 20, BIC: MARKDEF1590
Der Deutsche Wetterdienst ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts im Geschäftsbereich
des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur
Das Qualitätsmanagement des DWD ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008 (Reg.-Nr. 10700813 KPMG).



Hauptzollamt Stralsund



POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

nur per E-Mail

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz

c.mertins@kluetzer-winkel.de
poststelle@kluetzer-winkel.de

BEARBEITET VON Herr Obitz
TEL 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0)
FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20
E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de
DATUM 10. November 2016

II.26

BETREFF **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)" der Gemeinde Hohenkirchen**

BEZUG Ihr Schreiben vom 18. Oktober 2016

ANLAGEN

GZ **Z 2316 B - BB 94/2016 - B 110001** (bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zu dem Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)" der Gemeinde Hohenkirchen folgendes an:

1

Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf.

Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**:

2

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen

Öffnungszeiten: Mo. - Do.: 08:30 - 14:30; Fr.: 08:30 - 12:00 Uhr
Bankverbindung: BBk - Filiale Rostock -, IBAN: DE 76 130 000 00 00 130 010 33, BIC: MARKDEF 1130
ÖPNV: Buslinie 2 (Dänholm)

GRENZENLOSER
EINSATZ FÜR
DEUTSCHLAND!

www.zoll.de

Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG).

Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch mein Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.

Das Plangebiet ist hiervon vollständig betroffen.

3

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin.

Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

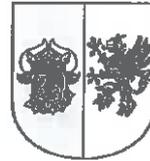
Im Auftrag

Böhning

Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

H. 27

Amt Klützer Winkel

Schlossstraße 01
DE-23948 Klütz

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201600937

Schwerin, den 24.10.2016

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)" der Gemeinde Hohenkirchen

Ihr Zeichen: CM

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte ("TP")** haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

Vermittlung: (0385) 588 56966
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAiV, Abteilung 3
Lübecker Straße 289
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im **Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.**

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden,** es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

Hinweis:

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Seite 2 von 2

Vermittlung: (0385) 588 56968
Telefax: (0385) 58848256039
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Löbecker Straße 288
19059 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Filiale Rostock
IBAN: DE78 1300 0000 0013 001661
BIC: MARKDEF1130





Amt für Geoinformation, Vermessungs- und
Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030

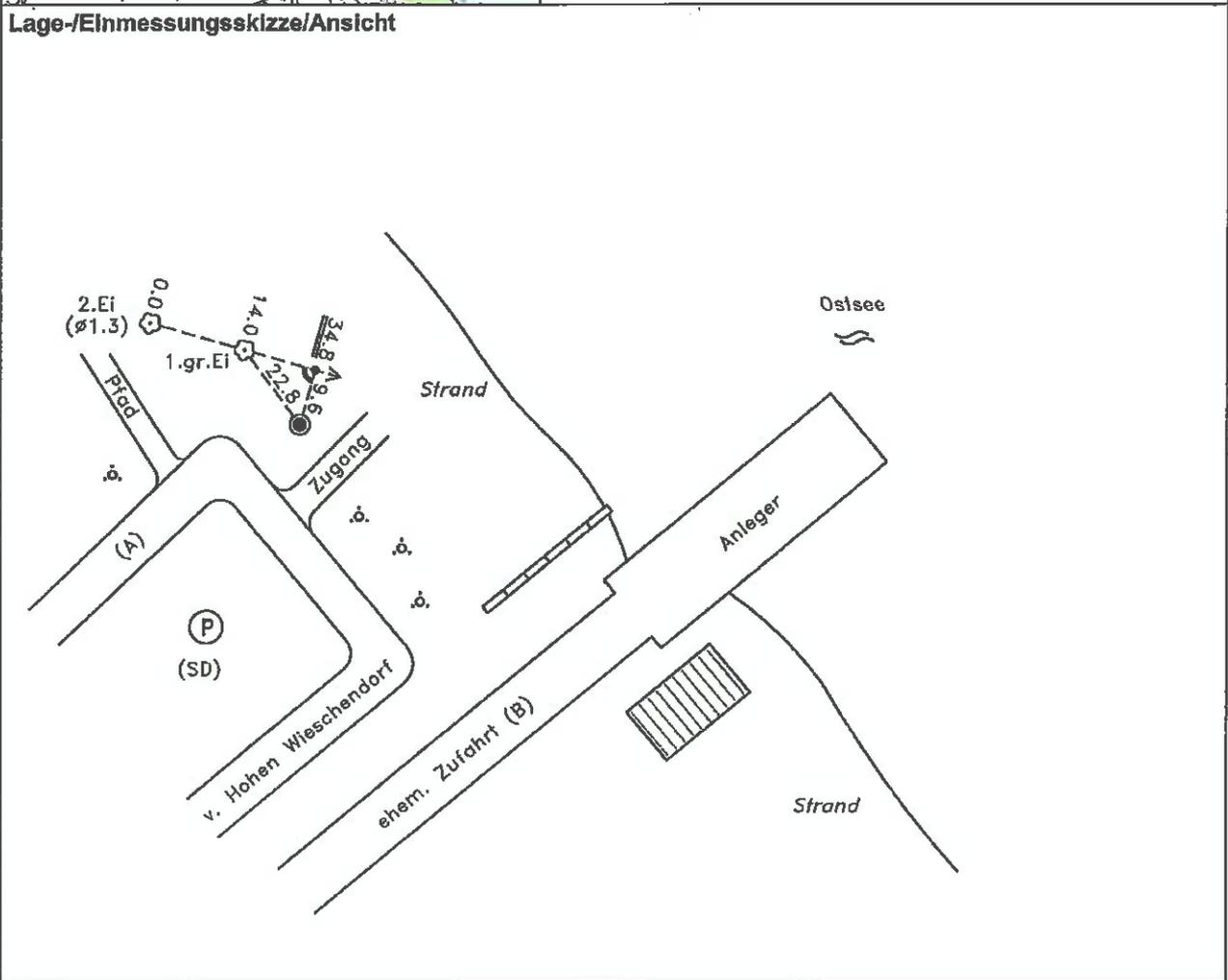


Einzelnachweis Höhenfestpunkt 203403080

Erstellt am: 13.04.2016

Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem

Punktvermarkung Pfeilerbolzen, Naturstein, Bolzen horizontal	Klassifikation Ordnung NivP(3) - Nivellementpunkt 3. Ordnung
Überwachungsdatum 01.11.2002	Lage System ETRS89_UTM33 Messjahr 2007 Genauigkeitsstufe
Gemeinde Hohenkirchen	East [m] 33 260122,693 North [m] 5983988,726 Standardabweichung S > 500 cm
Übersicht DTK25 	Höhe System DE_DHHN92_NH Messjahr Genauigkeitsstufe
	Höhe [m] 3,045 Standardabweichung S <= 2 mm
	Bemerkungen



Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lageneetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.

Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeller, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeller auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck Δ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.).

Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeller in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerkstelle (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeller (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal ($1 \text{ mGal} = 10^{-5} \text{ m/s}^2$) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen ($\varnothing 3 \text{ cm}$ mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeller befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).

Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.
- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.
- **Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken** werden von kreisförmigen Schutzflächen umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.
- **Für unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden. Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.
- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.
- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von Wiederherstellungskosten herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

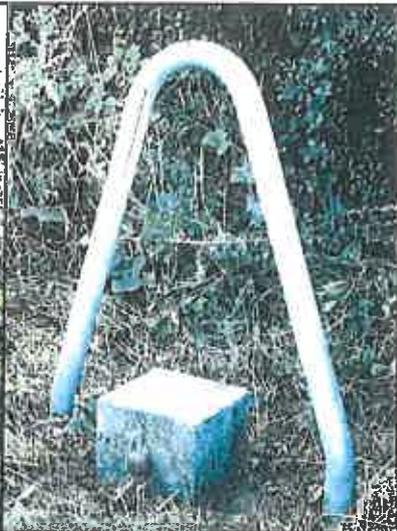
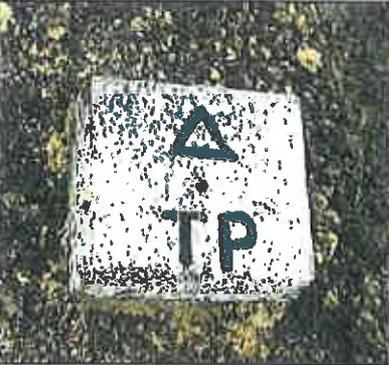
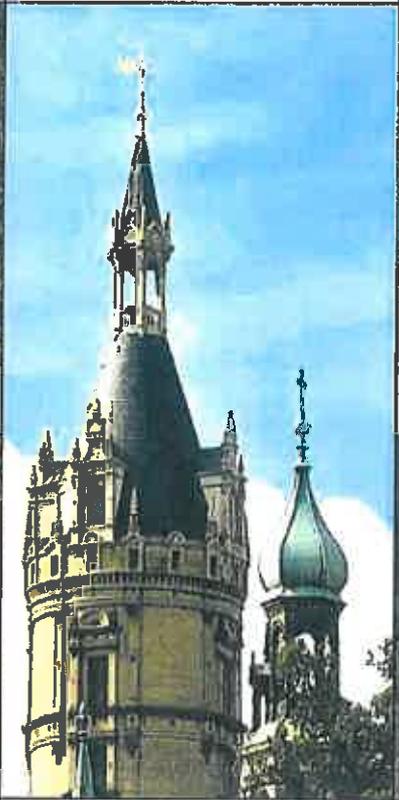
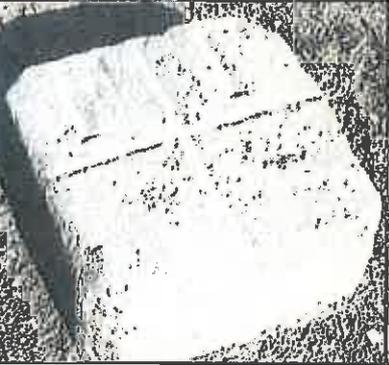
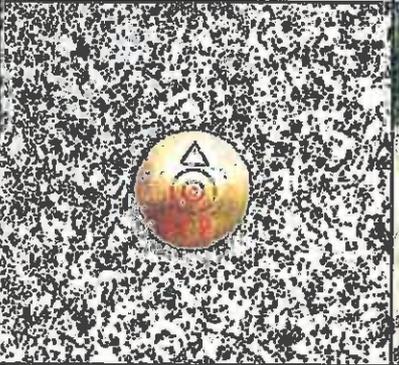
Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@lalv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>

Herausgeber:
© Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

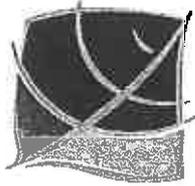
Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

		
<p>TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen</p>	<p>OP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule</p>	<p>HFP Granitpfeiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel</p>
		
<p>BFP/TP Granitpfeiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*</p>		<p>HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke</p>
	<p>Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)</p>	
<p>GGP Granitpfeiler 30 cm x 30 cm^a oder 50 cm x 50 cm*</p>		<p>Markstein Granitpfeiler 16 cm x 16 cm mit „NP“</p>
		
<p>TP (Meckl.) Steinpfeiler bis 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*</p>	<p>SFP Messingbolzen Ø 3 cm</p>	<p>SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm</p>

* Oft mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

Verab per Freie 25.11.16 Ha.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

II.28



Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

Amt Klützer Winkel
Die Amtsvorsteherin
Schloßstrasse 1
23948 Klütz

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3 88 1/7599-0
Fax: 0 3 88 1/7599 17
e-mail: grevesmuehlen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.392
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 25.11.2015

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44“ der Gemeinde Hohenkirchen

Hier: Öffentlichkeitsbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Satzung über den B-Plan Nr. 27 nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B-Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Der oben genannten Satzung der Gemeinde Hohenkirchen wird von Seiten der Forstbehörde nicht zugestimmt.

Begründung:

Mit Schreiben vom 18.10.2016, hier eingegangen am 25.10.2016, wurden wir zur Stellungnahme im Rahmen der Träger öffentlicher Belange aufgefordert.

Geschäftsführender Vorstand: Thomas Fischer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
– Anstalt des öffentlichen Rechts –
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

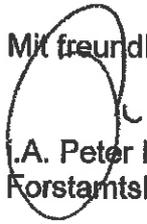
Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Im nördlichen/ nordöstlichen Planbereich befindet sich Wald laut Landeswaldgesetz, der als private Windschutzpflanzung bzw. Gebüsch dargestellt ist. Die Waldabstandslinie fehlt dementsprechend ebenso. Bitte setzen Sie sich zur Feststellung der Waldgrenze (Ortstermin wird empfohlen) mit mir in Verbindung.

Ich bitte um Wiedervorlage der korrigierten Planunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen


A. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Polizeipräsidium Rostock
Polizeiinspektion Wismar



POLIZEI

Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Amt Klützer Winkel
Schloßstr. 1
23948 Klütz

per E-Mail an: c.mertins@kluetzer-winkel.de

II-29

bearbeitet von: Henry Herrmann
Telefon: 03841-203-317
Telefax: 03841-203-306
E-Mail: Henry.Herrmann@polmv.de
Aktenzeichen: 3702/2016

Wismar, 20. Oktober 2016

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen
Ihr Schreiben CM vom 13. Oktober 2016

Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schultz,

aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Vorentwurf.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Henry Herrmann
elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift

Hausanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Postanschrift:
Polizeiinspektion Wismar
Rostocker Straße 80
23970 Wismar

Telefon: +49 3841 203 0
Telefax: +49 3841 203 306
E-Mail: pi.wismar@polmv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 01

23948 Klütz

II.30

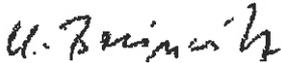
Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		Dorf Mecklenburg, den	28.10.2016

Betr.: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkhaus sowie Flächen südlich der K 44" der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Bauvorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß



Uwe Brüsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsther:
Geschäftsführer:
Bankverbindung:

Dr. Joachim Behrens
Uwe Brüsewitz
Commerzbank AG Wismar

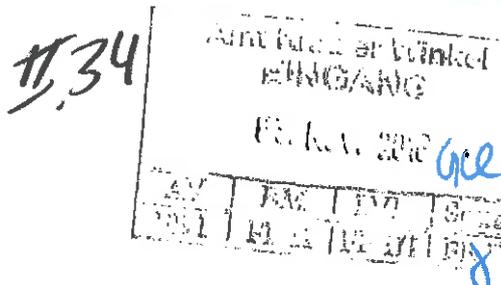
☎ (03841) 32 75 80
☎ (03841) 32 75 81
IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 00

wbv_wismar@wbv-mv.de
bruesewitz@wbv-mv.de



Landesanglerverband M-V e.V. • Siedlung 18a • 19065 Görslow

Amt Klützer Winkel
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Landesanglerverband M-V e.V.
Siedlung 18a
19065 Görslow
Telefon (03860) 5 60 30
Telefax (03860) 56 03 29
eMail: info@lav-mv.de
web: www.lav-mv.de

162

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

He
Fr

Datum

31.11.2016

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet Ferlenhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)" der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der von uns wahrzunehmenden Belange bestehen keine Einwände gegen den o.a. Bebauungsplan. Umweltrelevante, irreversible und schwere Auswirkungen durch die Planungsziele des Bebauungsplanes bezogen auf unsere Belange (Wasser, Boden, aquatische Flora und Fauna), sind nicht zu erwarten. Es ergeben sich unsererseits keine Bedenken, zusätzliche Anregungen oder Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

Horst Friedrich
Dipl.-Ing.

Präsident:
Prof. Dr. Karl-Heinz Brillowski
Geschäftsführer:
Axel Pipping

Rechtsform:
VR-Nr.: 115
Amtsgericht Schwerin
St.-Nr.: 090/141/01176

Bankverbindung:
Sparkasse Mecklenburg Schwerin
IBAN: DE79 1405 2000 0370 0163 00
BIC: NOLADE21LWL



Stadt Klütz

• Der Bürgermeister •

III.1

amtsangehörige Stadt des Amtes Klützer Winkel

Amt Klützer Winkel • Schloßstraße 1 • 23948 Klütz

Amt Klützer Winkel
Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Auskunft erteilt: Frau Carola Mertins
Fachbereich II – Bauwesen
Durchwahl: 038825 / 393-406
e-Mail: c.mertins@kluetzer-winkel.de
Zimmer: 009
Aktenzeichen: me
Zentrale: 038825 / 393-0
Fax: 038825 / 393-710
Internet: www.kluetzer-winkel.de

24. Oktober 2016

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenkirchen beantragt die Stellungnahme der Stadt Klütz zu o.g. Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen.

Belange der Stadt Klütz werden nicht berührt.

Daher äußert die Stadt Klütz weder Anregungen noch Bedenken zu oben genannten Bebauungsplan.

Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Guntram Jung
Bürgermeister

Bankverbindungen:

Deutsche Kreditbank AG
IBAN: DE86 1203 0000 1005 3960 88
SWIFT-BIC: BYLADEM1001

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE89 1405 1000 1000 0373 43
SWIFT-BIC: NOLADE21WIS

Sprechzeiten:

dienstags, mittwochs,
donnerstags, freitags

08.30 Uhr - 12.00 Uhr

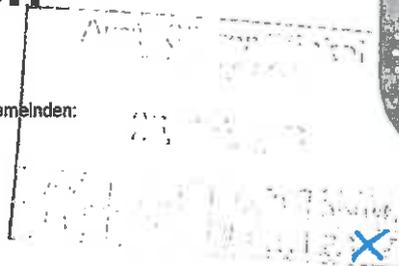
dienstags
donnerstags

13.30 Uhr – 16.00 Uhr
13.30 Uhr – 18.00 Uhr

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004/mat.

Datum: 24.10.2016

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf
(Stand: 14.09.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Grevesmühlen bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten in Hohen Wieschendorf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


L. Prahler
Leiter Bauamt

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE85 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Stadt Grevesmühlen

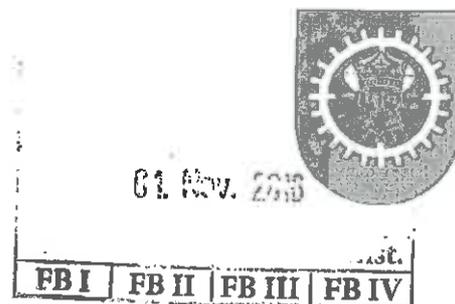
Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plöschow, Roggenstorf, Rötling,
Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004/mat.

Handwritten mark: III 3

Datum: 26.10.2016

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf
(Stand: 14.09.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Warnow bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten in Hohen Wieschendorf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Handwritten signature: L. Prahler
L. Prahler
Leiter Bauamt

Telefon: (03881)723-0	Öffnungszeiten: Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr Di. 13:00 - 15:00 Uhr Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Bankverbindung: Sparkasse MNW Volks- und Raiffeisenbank Deutsche Kreditbank AG	BIC NOLADE21WIS GENODEF1GUE BYLADEM1001	IBAN DE65 1405 1000 1000 0302 09 DE88 1408 1308 0002 6191 27 DE51 1203 0000 0000 1002 89
---------------------------------	---	--	---	--

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Amt Klützer Winkel
für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz



Geschäftsbereich: Bauamt

Zimmer: 2.1.10

Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke

Durchwahl: 03881-723-165

E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de

info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen: 6004/mat.

Datum: 26.10.2016

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K44 (ehemals Parkhaus)“ der Gemeinde Hohenkirchen

hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf
(Stand: 14.09.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zu den o.g. Planungsabsichten in Hohen Wieschendorf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Gemeinde Hohenkirchen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


L. Prahler
Leiter Bauamt

Telefon:	<u>Öffnungszeiten:</u>	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE85 1406 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **