

# Gemeinde Hohenkirchen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>GV Hokir/17/11595</b>	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 17.05.2017
		Verfasser: Carola Mertins	
<b>Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen "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 - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -</b>			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
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 Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen eingeflossen.

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 wurden 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 wurden unter Bezug auf die konkreten Eingriffsanforderungen ermittelt. Die Vermessung wurde dafür entsprechend vorbereitet. Die Waldbelange wurden 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 wurden unter Beachtung einer Schalluntersuchung entsprechend gewürdigt und in den Entwurfsunterlagen entsprechend beachtet. Das Planungskonzept wurde angepasst, so dass der fließende Verkehr und die Belange der Abfallentsorgung entsprechend beachtet sind.

Die Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung berücksichtigen die Erkenntnisse und die Ergebnisse aus dem Stellungnahmeverfahren und Beteiligungsverfahren. Die Erkenntnisse aus Gutachten werden beachtet. Hierzu zählen folgende Gutachten:

- Naturschutzfachliche Kartierungen vom 18.05.2017,
- Artenschutzfachbeitrag vom 18.05.2017,
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff vom 18.05.2017,
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ vom 18.05.2017,
- Biotoptypenkartierung vom 18.04.2017 (Karte),
- Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, Stand März 2017,
- Schalltechnische Untersuchung vom 25.04.2017.

Im Ergebnis werden die Grundzüge der Planungsabsicht beibehalten. Auf das Molenbauwerk wird verzichtet. Anstelle des Molenbauwerks wird ein Fangedamm favorisiert, weil hier

die Eingriffe in die Bodenverhältnisse geringer sind. Hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich für das Plangebiet keine weiteren Regelungserfordernisse. Die Auswirkungen auf die übrigen Ortslagen sind im weiteren Verfahren abzustimmen und abzu prüfen. Die Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden nach Bilanzierung entsprechend geprüft und betrachtet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen „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, dem Text-Teil B und den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:  
im Norden: durch Flächen des Golfplatzes, Küstenflächen sowie Strandflächen,  
im Osten: durch Wasserflächen,  
im Süden: durch Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft,  
im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft

und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf des Babuungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht (sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen) sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht von Bedeutung ist sowie, dass bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn 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.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Werden vom Vorhabenträger übernommen.

### **Anlagen:**

Planzeichnung-Teil A

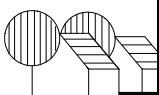
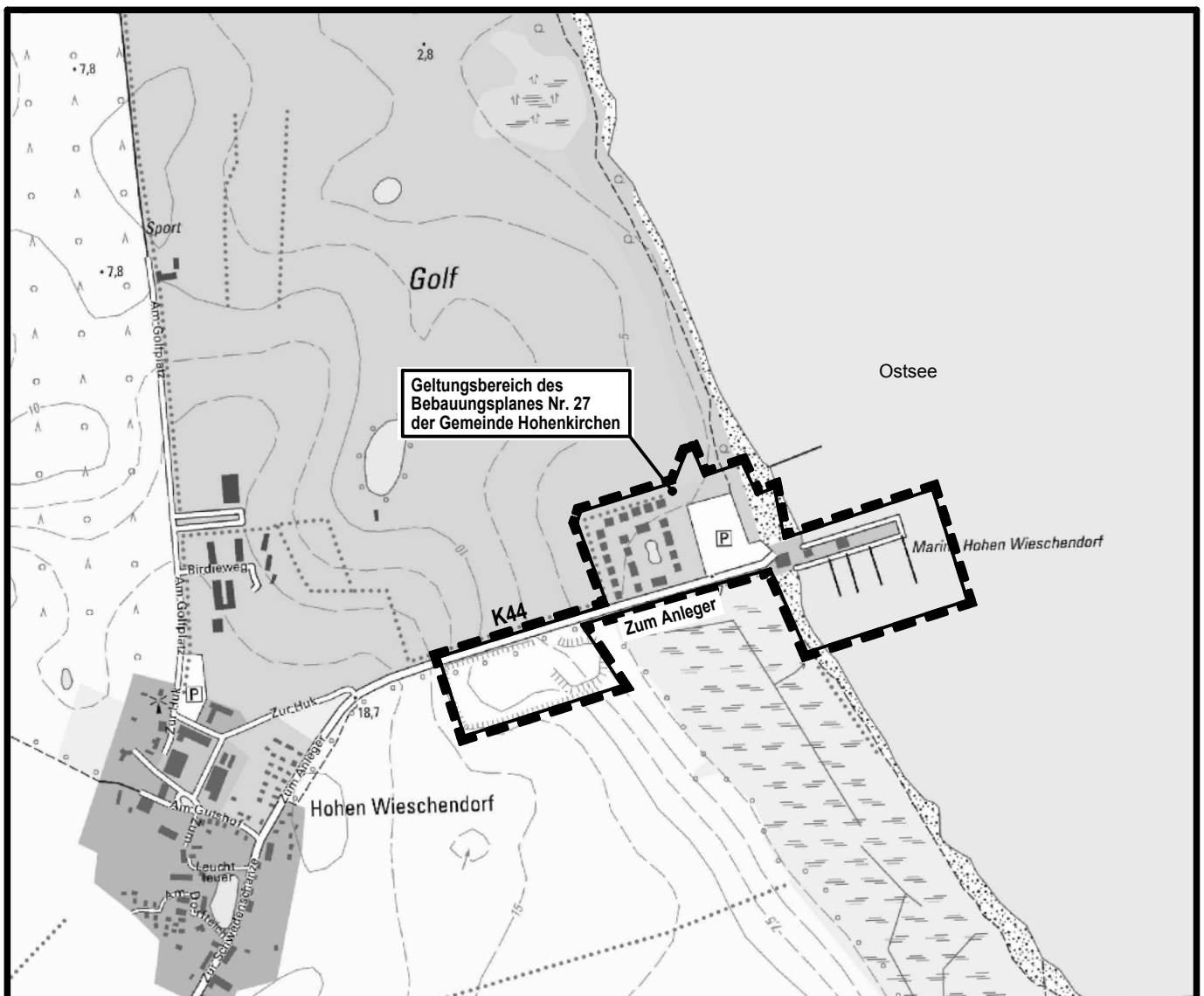
Text-Teil B

Begründung wird zur GV ergänzt

Gutachten wird zur GV ergänzt

# 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: 31. Mai 2017

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

**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**



M 1 : 2.000

Planungsstand:  
**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

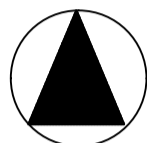
**LAGE AUF DEM LUFTBILD**

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

SO1  
FH  
GRZ 0,25  
GR 4700 m<sup>2</sup>

**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).



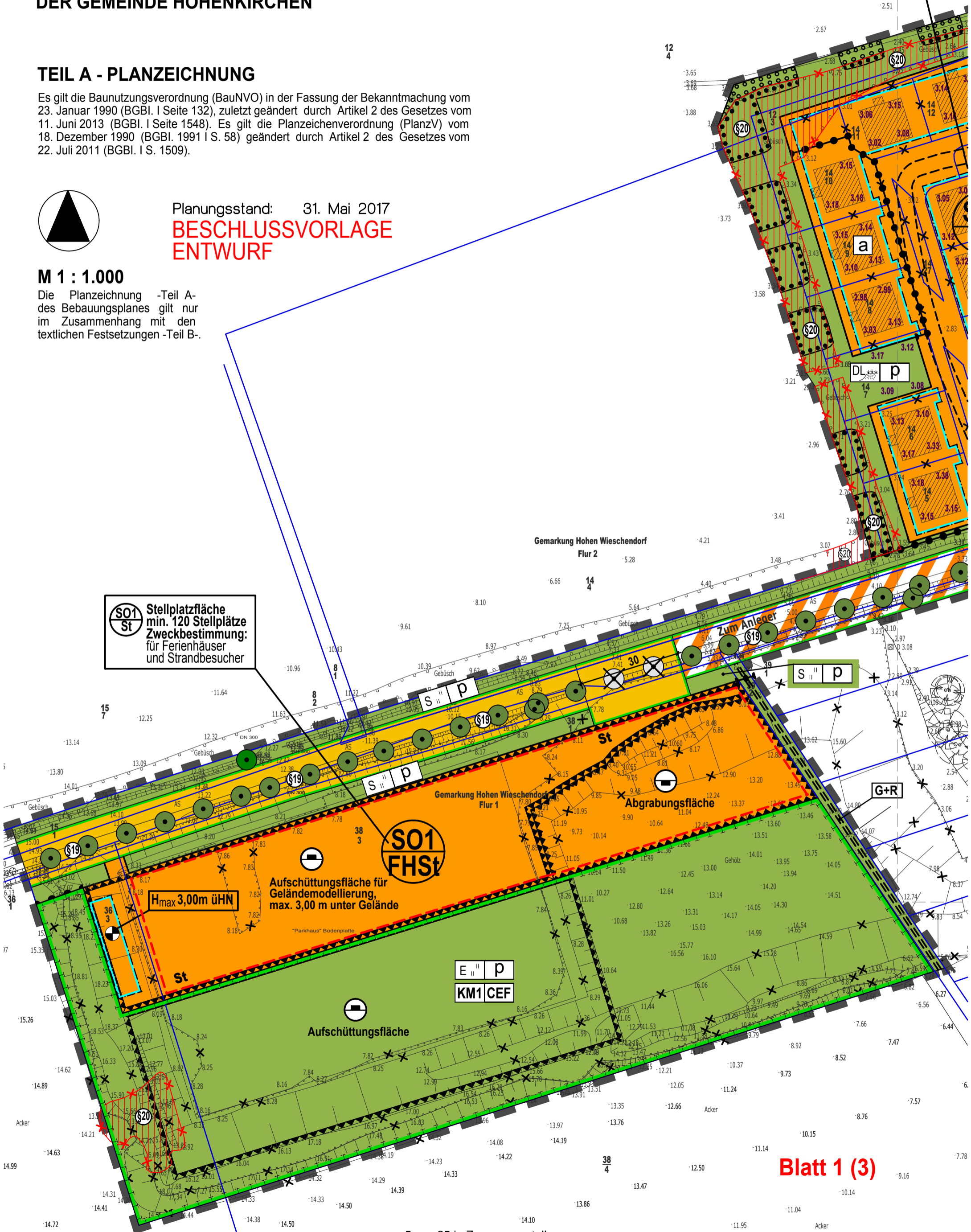
Planungsstand: 31. Mai 2017

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

**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



**Blatt 1 (3)**

FFH-Gebiet DE 1934-302  
"Wismarbuch"

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

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

**SO2 St**  
Stellplatzfläche  
200 Stellplätze  
Zweckbestimmung:  
für Sportboothafen  
und Strandbesucher

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

Gehweg

0,25  
00 m<sup>2</sup>

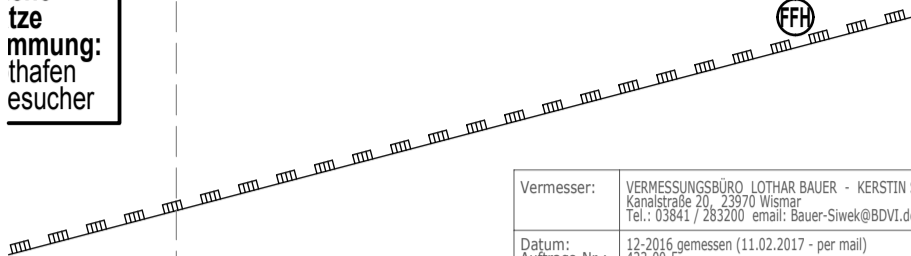


SPA-Gebiet DE 1934-401  
"Wismarbuch und Salzhaff"

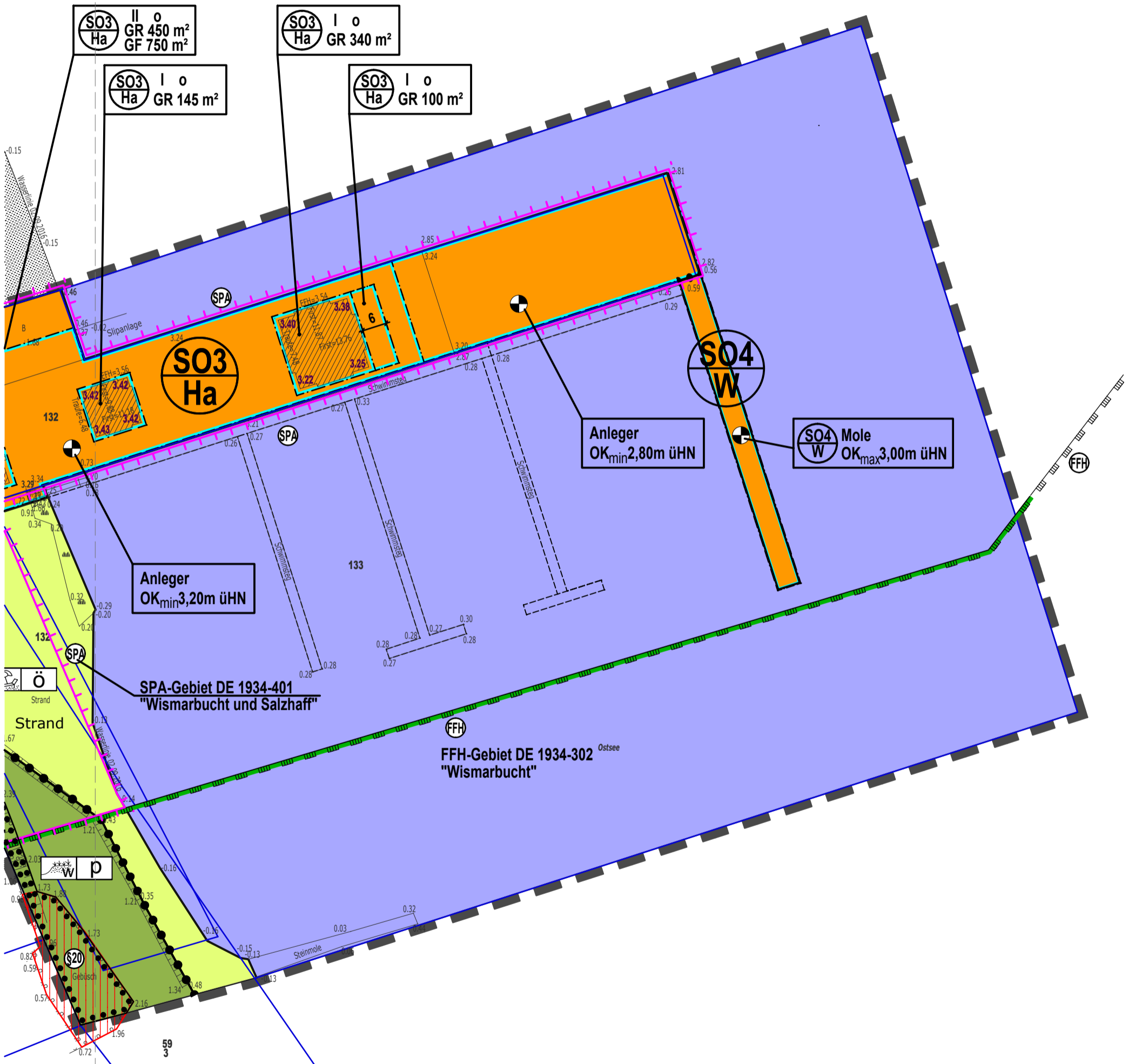
FFH-Gebiet DE 1934-302  
"Wismarbuch"

**Blatt 2 (3)**

che  
tze  
mmung:  
thafen  
esucher



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwek@BDVI.de
Datum:	12-2016 gemessen (11.02.2017 - per mail)
Auftrags-Nr.:	423-00-5
Datei-Name:	4236-00-5_GK42-83mitHN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Grundlagen:	----





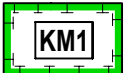
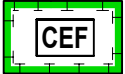
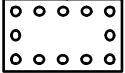

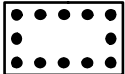









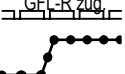




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO) - Ferienhausgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB
	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	
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
GR 450m <sup>2</sup>	Grundfläche (GR)	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 - 19 BauNVO
GF 750m <sup>2</sup>	Geschossfläche (GF)	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
OK <sub>max</sub> 3,00m üHN	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK <sub>min</sub> 3,20m üHN	Oberkante, als Mindestmaß über Bezugspunkt	
 3,00 m	Höhenbezugspunkt, z.B. 3,00 m ü HN76	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		
o	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich	
<b>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN</b>		
	Flächen für Abgrabungen, Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche	§ 9 (1) 17 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Aufschüttung, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB
	Strandfläche, öffentlich	
	Dünenlandschaft, privat	
	Windschutzpflanzung, privat	
	Düne, privat	



Planzeichen	Erläuterungen GRÜNFLÄCHEN	Rechtsgrundlagen § 9 (1) 15 BauGB
	extensiv genutzte Rasenfläche, privat	
	Straßenbegleitgrün, privat	
	Graudüne, privat	
	<b>WASSERFLÄCHEN</b>	§ 9 (1) 16 BauGB
	Wasserflächen	
	<b>FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, KM (Ausgleichsfläche) mit lfd. Nr. / BE = Bestand, siehe Teil B - Text	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; CEF - Maßnahmen, siehe Teil B - Text	§ 9 (1) 20 BauGB § 9 (6) BauGB
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b>	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	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
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	
	Erhaltungsgebot für Bäume (Baumreihe), geschützt nach § 19 NatSchAG M-V	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 (1) 10 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	
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)	§ 9 (1) 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Abfall / Müllbehälter-sammelplatz	
	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

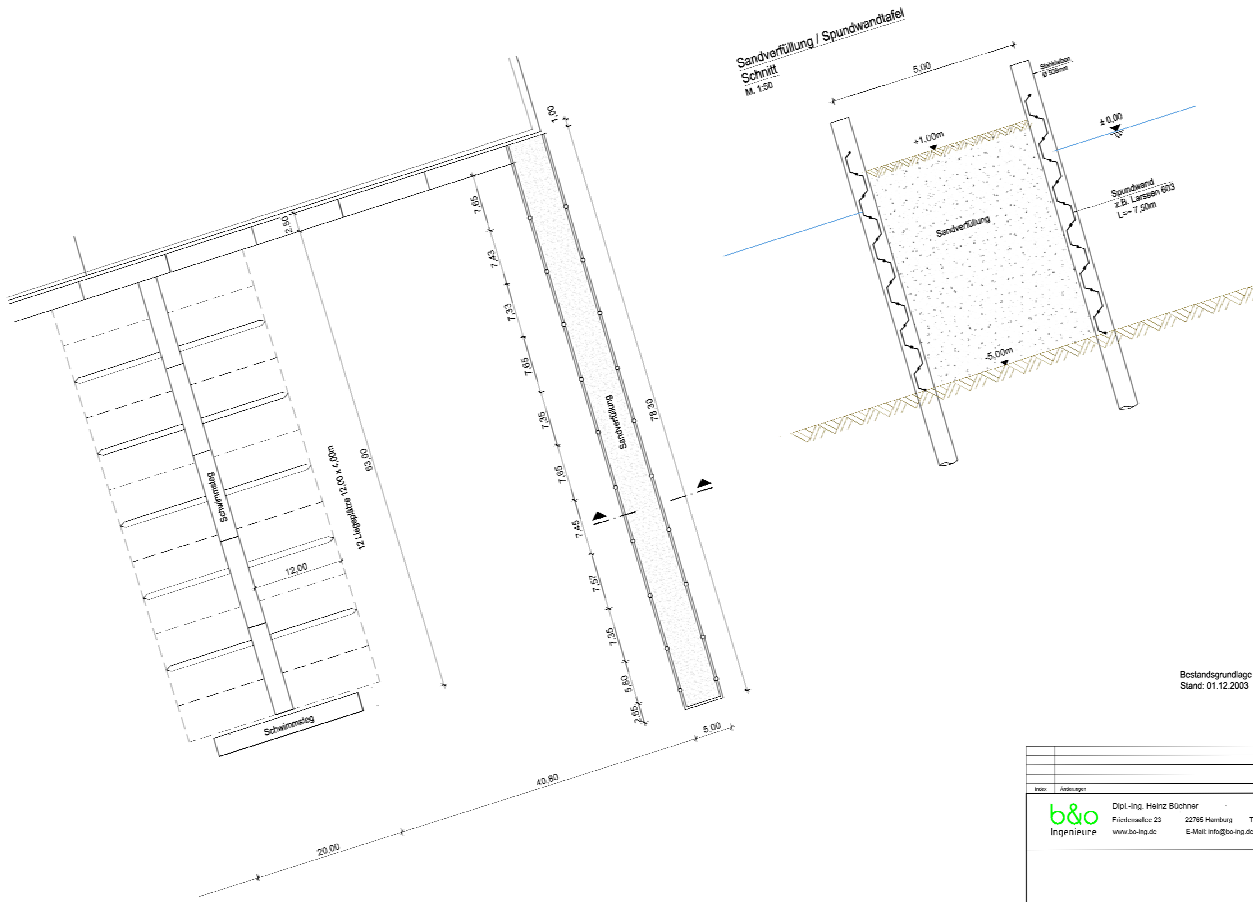
## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterungen
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter üHN 76
	Geh- und Radweg / Gehweg innerhalb Grünflächen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenzen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum, Böschung, Gehölz
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Böschung, Gehölz außerhalb des Plansgebietes
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.
	Strandfläche

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Küsten- und Gewässerschutzstreifen 150m gemäß § 29 NatSchAG M-V
	Naturdenkmal (Baum)
	Bestandsgebäude mit Eintrittshöhe in Meter über HN76

# Lageplan - Wellenbrecher



Bestandsgrundlage ist übernommen  
Stand: 01.12.2003

Name	Abteilung	Datum	Name
 Dipl.-Ing. Heinz Büchner      Dipl.-Ing. Bernd Optmann Fichtenstraße 23      22766 Hamburg      Tel.: +49 40 200 19 17-0      Fax: +49 40 200 19 17-12 www.bo-Ing.de      E-Mail: info@bo-Ing.de			
<b>Wellenbrecher</b> Hohen Wieschendorf Variante Fangedamm Lageplan und Schnitte			
Nummer:	Blechnr. / Zeichnung:	Datum:	
10-01-03		02.02.2017	
Skizzen:	Maßstab:	Blatt:	1705
	1:250 / 1:50		
Gezeichnet:		Geprüft:	

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ..... erfolgt.
2. Die Gemeindevertretung hat am ..... den 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 zum ..... durch 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 ANLEGRERS 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 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. 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 FERIENHAUSSIEDLUNG 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 Sondergebiete die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet und Ferienhausgebiet/Stellplätze (§ 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

1.1.1 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. Allgemein zulässig sind gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO Ferienhäuser und Ferienwohnungen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig: 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. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet - Pool“ ist die Errichtung eines Pools gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet“ mit dem besonderen Nutzungszweck für Stellplätze sind Stellplätze für das SO1-Gebiet für den Bedarf, der auf Grund der Nutzung verursacht wird, und darüber hinaus für die Nutzung durch Strandbesucher zulässig.

##### 1.2 Sonstiges Sondergebiet – Stellplätze (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „SO2 Stellplätze“ sind Stellplätze für den Bedarf des Sondergebietes „SO3 Sportboothafen“ und für Besucher des Strandes als Parkplatz herzustellen.

##### 1.3 Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen (§ 11 BauNVO)

1.3.1 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.

- 1.3.2 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die Kapazität von 100 Sportbootliegeplätzen nicht überschritten werden.
- 1.3.3 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude maximal 1.035 m<sup>2</sup> betragen; diese Flächen teilen sich auf für 3 Baufelder mit einer Größe von 450 m<sup>2</sup>, 145 m<sup>2</sup> und 340 m<sup>2</sup> zuzüglich Veranda von 100 m<sup>2</sup>.

#### **1.4 Sonstiges Sondergebiet – Wellenschutzanlage (§ 11 BauNVO)**

- 1.4.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes für die Wellenschutzanlage (Fangedamm) (SO4/W) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist nur die Errichtung eines Fangedamms (Konstruktion aus Dalben und Spundwänden, die mit Schüttgut aufgefüllt werden kann) zulässig. Bauliche Anbindungen an den vorhandenen Anleger sind zulässig. Zwingend erforderliche Anlagen der Ver- und Entsorgung und sonstige Nebenanlagen, die zum Betrieb der Mole und deren Kennzeichnung erforderlich sind, sind innerhalb des Gebietes zulässig.
- 1.4.2 Die überbaubare Grundfläche in Höhe der Wasseroberfläche darf maximal 480 m<sup>2</sup> betragen. Die Höhe des Fangedamms, der Dalben darf maximal 2,00 m über HN betragen; die Höhe der Spundwände maximal 1,50 m über HN.

#### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude insgesamt maximal 4.700 m<sup>2</sup> betragen. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,25.
- 2.2 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude maximal 1.035 m<sup>2</sup> betragen; diese Flächen teilen sich auf für 3 Baufelder mit einer Größe von 450 m<sup>2</sup>, 145 m<sup>2</sup> und 340 m<sup>2</sup> zuzüglich Veranda von 100 m<sup>2</sup>.

#### **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.2 In dem festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ sind nur Einzel- und Doppelhäuser und Kettenhäuser in offener Bauweise und Kettenhäuser in abweichender Bauweise zulässig. Für Kettenhäuser die in abweichender Bauweise errichtet werden, sind Baulängen über 50 m zulässig, die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

#### **4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)**

- 4.1 Innerhalb des Gebietes SO1FH und SO3Ha sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 4.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gebieten SO1FH und SO3Ha sind gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Sie dürfen eine Grundfläche von insgesamt 15 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten.

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

5.1 Innerhalb des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind im östlichen Teil Abgrabungen für Geländemodellierungen mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Für die Bemessung werden konkrete Höhenangaben für das Geländeniveau angegeben.

Innerhalb des Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung Stellplätze sind Aufschüttungen für Geländemodellierungen bis zu einer Höhe, die maximal 3,00 m unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen darf zulässig. Die Höhenlage des natürlichen Geländeniveaus wird durch Höhenangaben vorgegeben.

5.2 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.

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

6.1 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 Wellenaufbau kehren kann.

6.2 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)**

Auf Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet. Hierfür wird eine eigene und selbstständig geltende Gestaltungssatzung festgelegt.



### III. GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE, WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

#### 1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 öffentliche Grünfläche – Strandfläche  
*(wird für den Entwurf ergänzt)*
- 1.2 private Grünfläche – Dünenlandschaft  
*(wird für den Entwurf ergänzt)*
- 1.3 private Grünfläche – Windschutzpflanzung  
*(wird für den Entwurf ergänzt)*
- 1.4 private Grünfläche – Düne  
*(wird für den Entwurf ergänzt)*
- 1.5 private Grünfläche – extensiv genutzte Rasenfläche  
*(wird für den Entwurf ergänzt)*
- 1.6 private Grünfläche – Straßenbegleitgrün  
*(wird für den Entwurf ergänzt)*
- 1.7 private Grünfläche – Graudüne  
*(wird für den Entwurf ergänzt)*

#### 2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahme (KM BE):  
Die auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Flurstücken 13/3 und 13/5, der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf sind die angepflanzten 19 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Die angelegte Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten und durch eine extensive Mahd (max. 2 Mal jährlich) zu pflegen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
- 2.2 interne Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)  
Die auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Flurstücken 36/1, Flur 1 sowie 38/1, Flur 1 (hier im südlichen Bereich) in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist als eine extensiv bewirtschaftete, artenreiche Frischwiese mit Entwicklungsziel basenreicher Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist durch den Auftrag einer ca. 5 cm starken Mittelsand- bis Grobkiesschicht abzumagern. Für die Ansaat des Magerrasens ist eine Regiosaatgutmischung (RSM) für basenreiche Magerrasen für frische bis trockene

Standorte zu verwenden. In den ersten 5 Jahren ist zweimal jährlich im August und Oktober eine Mahd durchzuführen. Ab dem 6. Jahr ist einmal jährlich eine Mahd durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Mahd mit Schlegelmulcher ist zum Schutz der Zauneidechse untersagt. Vor der Mahd sind Zauneidechsen zu verscheuchen und während der Mahd auf diese zu achten. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Auf der Fläche ist die Anlage von drei Holz-Lesesteinhaufen mit südlich vorgelagerter Sandlinse zulässig. Eine Beschattung ist zu vermeiden.

### 2.3 interne Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 20 BauGB ist im südöstlichen Bereich des Flurstücks 12/4 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ein Feldgehölz von 420 m<sup>2</sup> mit einem 5 m breiten Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Verband von 1,2 x 1,2 cm (Sträucher) bis 1,5 x 1,5 cm (Bäume) zu pflanzen. 10 bis 30 % der Anpflanzfläche ist der Sukzession zu überlassen. Es sind 5 Bäume zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

Das Feldgehölz ist aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Folgenden Arten und Pflanzqualitäten sind für die Anpflanzungen zu verwenden:

- Bäume 1. und 2. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.
  
- Bäume 1. und 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Birke (*Betula pendula*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).
  
- Sträucher  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Zweigrieffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Eingrieffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Hundsrose (*Rosa canina*),  
Sal-Weide (*Salix caprea*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

### 2.4 interne Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)

Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs, 1 Nr. 20 BauGB an der südöstlichen Grenze des Flurstücks 12/4, Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist auf einer Fläche von 535 m<sup>2</sup> ein Kleingewässer als Laichhabitat für Amphibien herzustellen. Die freie Wasserfläche umfasst mindestens 100-150 m<sup>2</sup>. Es ist mit einem Tiefwasserbereich von mindestens 1,10 m und einer Flachwasserzone anzulegen. Die Flachwasserzone ist durch eine Schwelle zum Tiefenwasserbereich abzugrenzen. Die Nordseite ist mit einem flach auslaufenden Ufer mit einem Böschungsanstieg von 1:3 bis 1:5, andere Böschungen sind je nach Bodenart mit einem Anstieg von 1:2 bis 1:3 anzulegen. Der Bodenaushub ist außerhalb der Sonnentzone im Norden und Westen des Gewässers als Wall aufzuschütten und locker

mit 3 Strauchgruppen aus je 3 Stück heimischen, dornenreichen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Beschattung des Gewässers ist zu vermeiden. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Hundsrose (*Rosa canina*),  
Weißdorn (*Crataegus spec.*),  
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

#### 2.5 Maßnahme zum Artenschutz – Gehölzschnitt

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.

#### 2.6 Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000 – Flächenberäumung

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren hat im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Rodung und Beräumung der Erdhalde am Parkplatz an der K44 hat im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 30. März zu erfolgen.

Die Bauarbeiten am Anleger im wasserseitigen Bereich sind außerhalb der Rastzeiten im Winterhalbjahr im Zeitraum vom 1. Mai bis 30. September durchzuführen.

#### 2.7 Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000 – Beleuchtung

Für die Ferienhausanlage und Werbetafeln ist auszuschließen, dass die Beleuchtung auf offenes Wasser abstrahlt. In den Himmel Strahlende starke Scheinwerfer, unbewegliche und bewegliche, sind unzulässig.

Auf dem Anleger sind LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Es ist sicherzustellen, dass die Beleuchtung nicht auf offenes Wasser abstrahlt, Lichtpunkte an der Außenbeleuchtung niedrig gehalten werden und die Lichtabstrahlung von Gebäuden minimiert wird. Die Fenster der Häuser auf dem Anleger sind durch die entsprechende Wahl der Scheiben (getönt oder zusätzlich Jalousien) abzdunkeln.

Zwischen Anfang September und Ende April muss die Lichtabstrahlung aus den Gebäuden auf ein unvermeidliches Maß reduziert werden.

Die Bauarbeiten sind im Tagesbetrieb auszuführen. Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein zulässiges Mindestmaß zu reduzieren. Es sind nur Mastleuchten mit nach unten abstrahlende Lichtkörper zulässig.

- 2.8 Maßnahme zum Artenschutz – Fledermausersatzquartiere  
An den Gebäuden des Sondergebietes Ferienhausgebiet sind 5 Stück künstliche Fledermaus-Ersatzquartiere als Kästen, Bausteine oder Paneele anzubringen. Die Abstimmung über die konkret zu verwendenden Ersatzquartiere erfolgt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.
- 2.9 Maßnahme zum Artenschutz - Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vogelarten  
An den Gebäuden des Sondergebietes Ferienhausgebiet sowie auf dem Anleger sind künstliche Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vogelarten in folgenden Anzahlen anzubringen:  
2 Stück Bachstelzenquartiere,  
4 Stück Hausrotschwanzquartiere,  
10 Stück Haussperlingquartiere,  
44 Stück Mehlschwalbenquartiere.  
Die Abstimmung über die konkret zu verwendenden Ersatzquartiere erfolgt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Lage der künstlichen Nistplätze wird durch fachkundiges Personal bestimmt und dem Vorhabenträger sowie der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Eine fachliche Abnahme der Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger und die zuständige untere Naturschutzbehörde. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme muss in der auf die Abbrucharbeiten/Flächenberäumung folgenden Brutperiode gegeben sein.
- 2.10 Die Kompensationsmaßnahme KM1 dient als Ersatzhabitat für die Zauneidechse und dient anteilig als Ersatz von Nahrungshabitaten für die Sperbergrasmücke.
- 2.11 Die Kompensationsmaßnahme KM3 dient als Ersatz-Laichgewässer für Amphibien.
- 2.12 Maßnahme Natura2000 - Feuerwerk und Licht-/Lasershows  
Der Einsatz von Feuerwerk und Licht-/Lasershows (Skybeamern) im Rahmen von Veranstaltungen im Bereich des Anlegers ist nicht zulässig.
- 2.13 Maßnahme Natura2000 - Schallwirkung  
Für die Herstellung des festen Wellenbrechers ist eine geräuscharme Einbringungstechnik anzuwenden. Rammarbeiten sind unzulässig.

**3. WASSERFLÄCHEN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
*(wird für den Entwurf ergänzt)*

**4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Für die Anpflanzungen auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

Pflanzliste:

Bäume 2. und 3. Ordnung:  
Feldahorn (*Acer campestre*),  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),  
Winterlinde (*Tilia cordata*).

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Hasel (*Corylus avellana*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*),  
Hunds-Rose (*Rosa canina*).

#### **5. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

#### **IV. 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.

##### **2. BELANGE DER BUNDESWEHR**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilte mit, dass die Bundeswehr betroffen ist, aber keine Einwände/ Bedenken zu dem Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter hat. Bei Überschreitung einer Höhe baulicher Anlagen von über 30, 00 m sind die Unterlagen zur Prüfung beim Bundesamt vorzulegen.

##### **3. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Im Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Lage der Festpunkte wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsnetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBUI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

## **V. 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 Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

### **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.

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

Es 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

#### **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. 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.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach Bundeswasserstraßengesetz § 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.

#### **7. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN**

##### Externe Kompensationsmaßnahme (eKM)

Im nördlichen Bereich des Golfplatzes auf dem Flurstück 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist eine vierreihige Baumhecke, auf einer Länge von 178 m, mit beidseitigem Saumbereich von je 1,00 m anzulegen. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 6,50 m. Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1,20 m und einem Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Gehölze in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Alle 10 m ist ein Einzelbaum zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Baumhecke ist aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

- Bäume 2. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.
  
- Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre),  
Hainbuche (Carpinus betulus).
  
- Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),  
Hasel (Corylus avellana),  
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata),  
Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),  
Gewöhnliche Trauben-Kirsche (Padus avium/ Prunus  
padus),  
Schlehe (Prunus spinosa),  
Hundsrose (Rosa canina),  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

#### Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V wird eine Ausgleichspflanzung im Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes gepflanzt.

Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V im Bereich der geplanten Wendeanlage sind im Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes umzusetzen.  
(*Der erforderliche Kompensationsbedarf wird für den Entwurf ergänzt.*)

#### Externe Maßnahme zum Artenschutz - Ersatz von Bruthabitaten für Sperbergrasmücke

Westlich der Härrwisch entlang geplanten Weges auf dem Flurstück 8 und 11 der Flur 2 in der Gemarkung Beckerwitz sind 5 Strauchgruppen aus je 3-5 Stück im Dreiecksverband mit jeweils 1 m Pflanzabstand auf der Fläche verteilt anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Sträucher: 80/100 cm, 2xv:  
     Schlehe (Prunus spinosa),  
     Hundsrose (Rosa canina),  
     Weißdorn (Crataegus spec.).

#### Ökopunkte

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird in entsprechender Höhe über den Erwerb von Ökopunkten von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.  
(*wird für den Entwurf konkretisiert*)



**8. EXTERNE MAßNAHMEN NATURA 2000**

Die gemäß FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das GGB (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) „Wismarbucht“ und für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ empfohlene Maßnahmen sind umzusetzen.