

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	V Hokir/17/11595-1		
Federführend: Bauwesen		Status:	öffentlich		
		Datum:	06.06.2017		
		Verfasser:	Carola Mertins		
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 -					
Beratungsfolge:					
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung	
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 Bebauungsplanes 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 aus- zulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Aus- legung zu benachrichtigen.
3. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebau- ungsplan 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 Bedeu- tung 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 - gemäß Abstimmung nach dem BA vom 31.05.2017

Text-Teil B – gemäß Abstimmung nach dem BA vom 31.05.2017

Begründung

Gutachten

Lebenslauf zu der Vorlage (GV Hokir/17/11595)

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 -

Beschlüsse:

31.05.2017

Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen

Der Bezugspunkt zur sogenannten Einstiegshöhe aufgrund des Hochwasserschutzes muss korrigiert werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt folgende

Beschlussfassung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt:

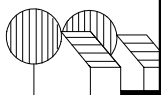
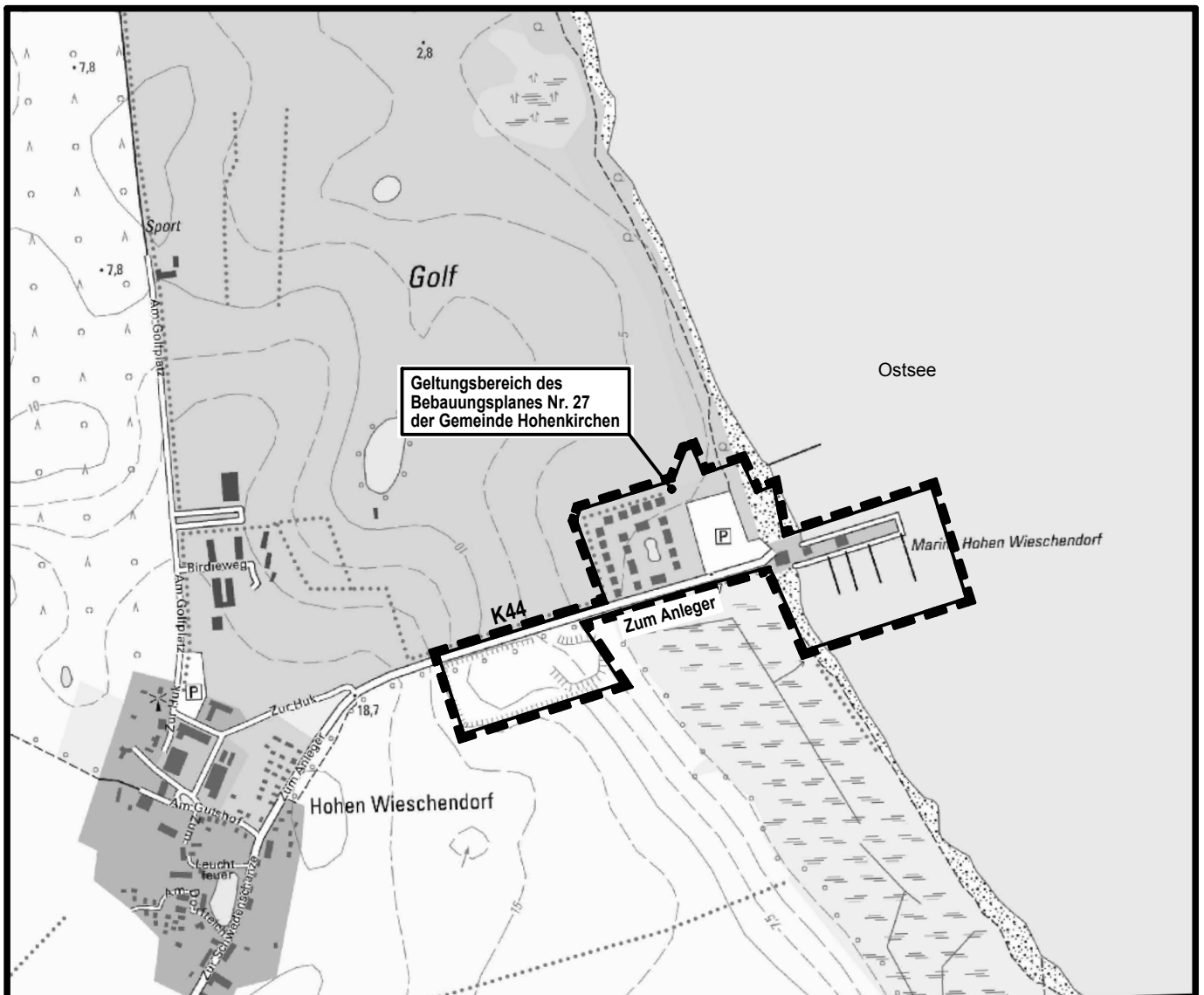
1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen „Anleger Hohen Wieschendorf“ für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus), bestehend aus der Planzeichnung Teil-A, dem Text-Teil B und den örtlichen 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 Bebauungsplanes 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.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	7
davon anwesend:	4
Zustimmung:	4
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

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 STRAÙE ZUM ANLEGER
(EHEMALS PARKHAUS)“ DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 15. Juni 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



Golfplatz

Hohen Wieschendorf

K44

Zum Anleger

Ostsee

Sportboothafen

Ostsee



M 1 : 2.000

Planungsstand:
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

LAGE AUF DEM LUFTBILD

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

II
 GRZ 0,35
 FH_{max} 13,00m ü HN
 TH_{max} 7,50m ü HN für Steildach
 OK_{max} 9,50m ü HN für Flachdach

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 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Planungsstand: 15. Juni 2017

**BESCHLUSSVORLAGE
 ENTWURF**

M 1 : 1.000

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

S02.1
 St
Stellplatzfläche
 Zweckbestimmung:
 für Ferienhäuser
 und Strandbesucher

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
 der E.DIS AG (Strom)

Gemarkung Hohen Wieschendorf
 Flur 2

15
 7

Gemarkung Hohen Wieschendorf
 Flur 1

S02.1
 St

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

OK_{max} 15,00m ü HN

E II p
KM1 CEF

Aufschüttungsfläche

Blatt 1 (3)

FFH-Gebiet DE 1934-302

"Wismarbucht"

SPA-Gebiet DE 1934-401

"Wismarbucht und Salzhaff"

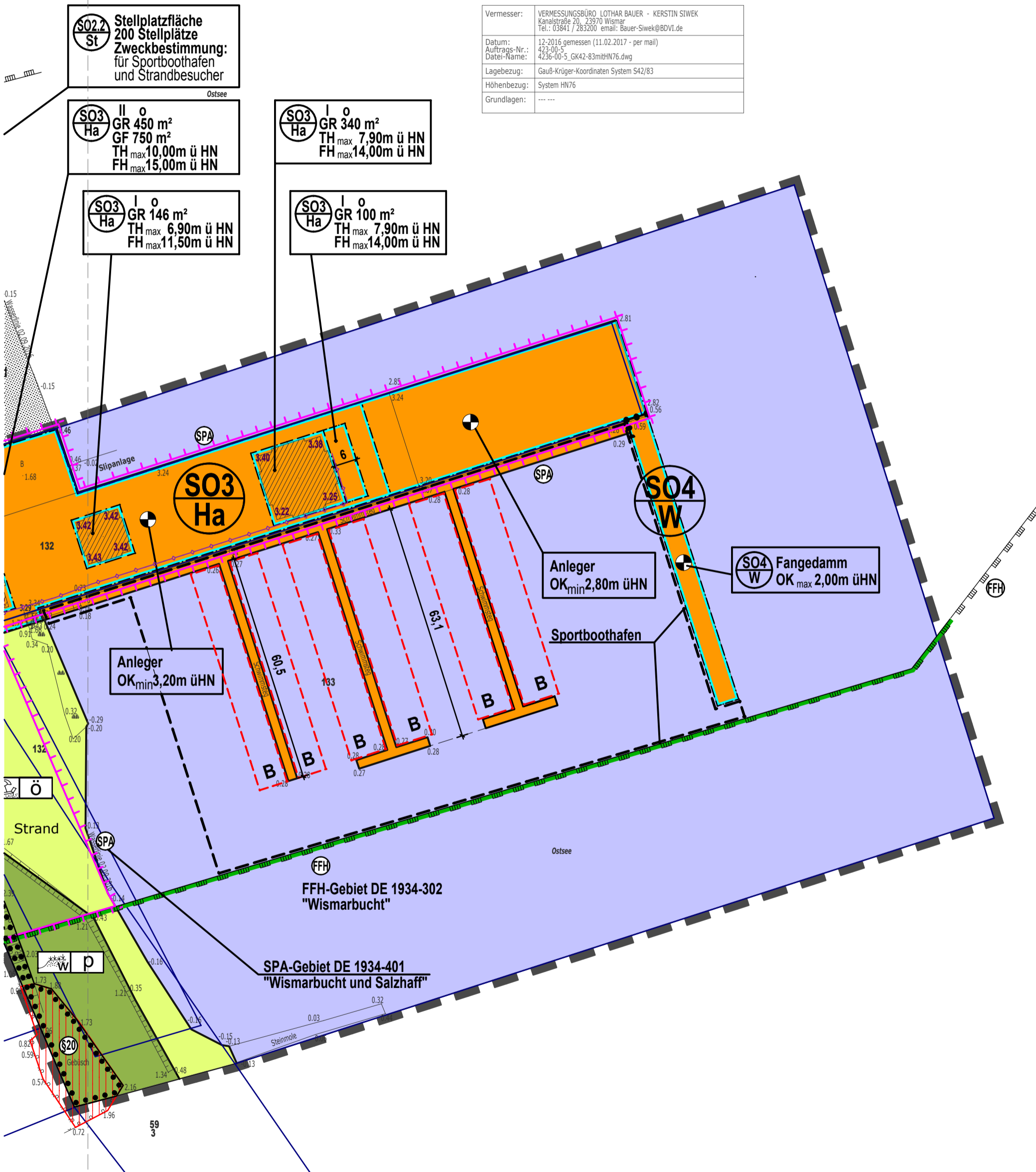
GFL-R (2,00m) zug.

Allgemeinheit

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

















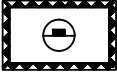



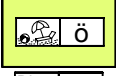
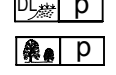
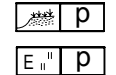
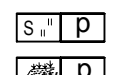
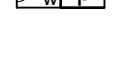

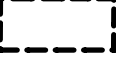

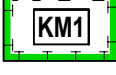


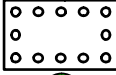
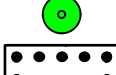
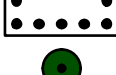









Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwiek@BDVI.de
Datum:	12-2016 gemessen (11.02.2017 - per mail)
Auftrags-Nr.:	423-00-5
Datei-Name:	4236-00-5_GK42-83mitHN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug: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


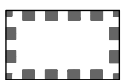
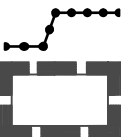



PLANZEICHENERKLÄRUNG



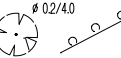
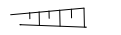
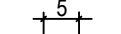
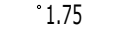





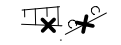
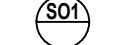

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 (4) BauNVO) - Ferienhausgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Sportboothafen	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Stellplätze	
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - Wellenschutzanlage	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GR 450m ²	Grundfläche (GR)	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
GF 750m ²	Geschossfläche (GF)	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
OK _{max} 2,00m üHN	Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
OK _{min} 3,20m üHN	Oberkante, als Mindestmaß über Bezugspunkt	
FH _{max} 13,00m ü HN	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
 3,00 m	Höhenbezugspunkt, z.B. 3,00 m ü HN76	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB § 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- und Ausfahrt	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, hier: E.DIS AG (Strom)	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
	- oberirdisch - unterirdisch	
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG		
	Elektrizität, Trafo	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abwasserpumpwerk	
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN		
	Flächen für Abgrabungen, Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche	§ 9 (1) 17 BauGB § 9 (6) BauGB
	Flächen für Aufschüttung, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	



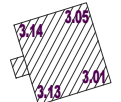

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	Strandfläche, öffentlich	
	Dünenlandschaft, privat	
	Windschutzpflanzung, privat	
	Düne, privat	
	extensiv genutzte Rasenfläche, privat	
	Straßenbegleitgrün, privat	
	Graudüne, privat	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB § 9 (6) BauGB
	Wasserflächen	
	Zweckbestimmung: Sportboothafen	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 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
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; CEF - Maßnahmen, siehe Teil B - Text	§ 9 (1) 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 (1) 25a 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
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	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	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)	§ 9 (1) 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Abfall / Müllbehältersammelplatz	
	Umgrenzung von Flächen für Bootsliegplätze	

Planzeichen	Erläuterungen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB § 9 Abs. 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

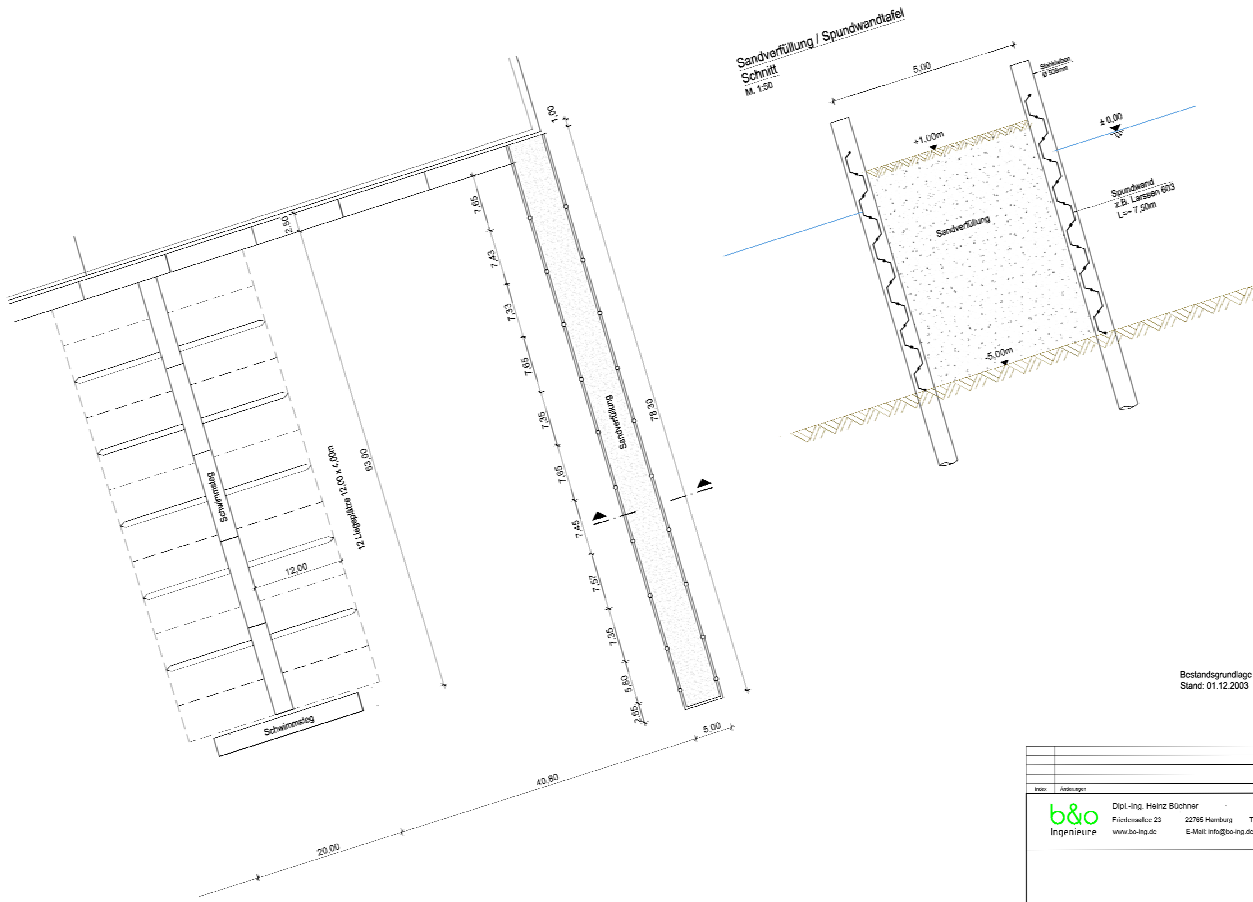
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü HN76
	Geh- und Radweg / Gehweg innerhalb Grünflächen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Flurstücksgrenzen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. oberirdische Leitung
	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)
	Geländehöhen an den Eckpunkten der Gebäude in Meter über HN76
	Höhenfestpunkte des geodätischen Meßpunktnetzes des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern.

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			
Wellenbrecher Hohen Wieschendorf Variante Fangedamm Lageplan und Schnitte			
Nummer:	Blechnr. / Zeichnung:	Datum:	
10-01-03	10-01-03	02.02.2017	
Maßstab:	1:250 / 1:50	Blatt:	1705
Gezeichnet:		Geprüft:	
Dipl.-Ing. Bernd Optmann		Dipl.-Ing. Bernd Optmann	

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 des 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 FERIENHAUSSIEDLUNG UND DES ANLEGERS MIT DER WARINA, DEM PARKPLATZ SOWIE FLÄCHEN SÜDLICH DER STRASSE ZUM ANLEGER (EHEMALS PARKHAUS)" DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN GEMÄSS § 10 BauGB

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 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 Straße zum Anleger (ehemals Parkhaus)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) 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 STRAÙE ZUM ANLEGER (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 (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

1.1.1 Das festgesetzte Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind maximal 70 Ferienwohnungen zulässig.

Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
- Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser,
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,
- Stellplätze für Behinderte.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet - Pool“ ist nur die Errichtung einer Poolanlage mit dazugehörigem Wellnessgebäude gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet – Stellplätze (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Das Sondergebiet „SO2.1 Stellplätze“ dient der Unterbringung von Stellplätzen für den durch das Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ verursachten Bedarf und für die Nutzung durch Strandbesucher.

Allgemein zulässig sind oberirdische Stellplätze.

Ausnahmsweise kann ein Funktionsgebäude, das dem „SO1 Ferienhausgebiet“ dient, zugelassen werden.

- 1.2.2 Das Sondergebiet „SO2.2 Stellplätze“ dient der Unterbringung von Stellplätzen für den durch das Sondergebietes „SO3 Sportboothafen“ verursachten Bedarf und für die Nutzung durch Strandbesucher.

Allgemein zulässig sind oberirdische Stellplätze.

1.3 Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.3.1 Das Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ dient vorrangig der Unterbringung von Einrichtungen eines Sportboothafens.

Allgemein zulässig sind:

- Hafenmeisterbüro und sonstige Serviceeinrichtungen und technische Anlagen zum Betrieb eines Sportboothafens,
- Aufenthalts-, Sanitär-, Veranstaltungs- und Schulungsräume die dem Betrieb des Sportboothafens dienen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Yachtclubräume sowie bis zu 12 Wohnungen für Gäste des Sportboothafens (Seglerunterkünfte),
- Verkaufsräume für die touristische Versorgung,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- öffentliche Sanitäranlagen.

1.4 Sonstiges Sondergebiet – Wellenschutzanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.4.1 Innerhalb des Sondergebietes „SO4 Wellenschutzanlage“ 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 Sondergebietes „SO4 Wellenschutzanlage“ zulässig.

- 1.4.2 Die überbaubare Grundfläche in Höhe der Wasseroberfläche darf maximal 480 m² betragen. Die Höhe des Fangedamms, der Dalben darf maximal 2,00 m über HN betragen; die Höhe der Spundwände darf maximal 1,50 m über HN betragen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Im festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Die Firshöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Die Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

- 2.2.1 Im festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe und der maximalen Gebäudehöhe für Anbauten bestimmt.

Im festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ darf die maximale Firsthöhe mit Dachaufbauten, wie Laternen, um bis zu 1,00 m überschritten werden.

- 2.2.2 Im festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Im festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die maximale Firsthöhe mit Dachaufbauten, wie Lichtkuppeln, um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 In dem Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt die offene Bauweise.
- 3.2 In dem Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.3 In dem Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ sind in der abweichenden Bauweise Einzel- und Reihenhäuser zulässig. Die abweichende Bauweise gilt mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.

4. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb des Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet“ sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für Behinderte zugelassen werden.
- 4.2 Innerhalb des Sondergebietes „SO3 Sportboothafen“ sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 4.3 Innerhalb des Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet“ sind Terrassen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von maximal 20,00 m² je Ferienwohnung im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 4.4 Innerhalb des Sondergebietes „SO1 Ferienhausgebiet“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Auf den dafür vorgesehenen Flächen sind Liegeplätze für Hausboote und sonstige Boote zulässig.

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

- 6.1 Innerhalb des Sondergebietes „SO2.1 Stellplätze“ sind im östlichen Teil Abgrabungen für Geländemodellierungen bis mindestens 2,00 m unter der Höhe der befestigten angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) senkrecht gemessen zu der Abgrabungsfläche zulässig.
- 6.2 Innerhalb des Sondergebietes „SO2.1 Stellplätze“ sind Aufschüttungen für Geländemodellierungen bis maximal 2,00 m unter der Höhe der befestigten angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) senkrecht gemessen zu der Aufschüttungsfläche zulässig.
- 6.3 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung extensive Wiesenflächen südlich des Sondergebietes „SO2.1 Stellplätze“ sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 12,00 m ü. HN bis 14,50 m ü. HN zur Herstellung des natürlichen Geländeverlaufs bzw. der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 **Lärmpegelbereiche**
Aufgrund der potentiell möglichen Geräuscheinwirkungen auf das „SO1 Ferienhausgebiet“ sind zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III (gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) einzuhalten.
- 7.2 **Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden**
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gemäß der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001), Tabelle 8 bis 10, zu stellen. Dabei gilt, dass das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 30 dB sowie für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens 35 dB betragen muss. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.
- 7.3 **Ausnahmen**
Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Auf Festsetzungen zu örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet. Für das Plangebiet wird eine eigenständige Gestaltungssatzung aufgestellt.

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. 16, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

- 1.1 öffentliche Grünfläche – Strandfläche
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strandfläche“ ist als Strandfläche dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen sind unzulässig. Der Strand ist für die Erholung und Freizeitnutzung in seinem Charakter zu erhalten.
- 1.2 private Grünfläche – Dünenlandschaft
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dünenlandschaft“ ist eine Dünenlandschaft herzustellen. Durch Sandanhäufungen ist ein typisches Dünenrelief anzulegen. Zur Dünensicherung sind flächigen Anpflanzungen mit den Arten Strandhafer (*Ammophila arenaria*) und Strandroggen (*Leymus arenarius*) zulässig. Strandhafer ist in einem Pflanzabstand von 30 cm und Strandroggen in einem Pflanzabstand von 70 cm zu pflanzen. Die Dünenlandschaft darf eine maximale Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 1.3 private Grünfläche – Windschutzpflanzung
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Windschutzpflanzung“ ist in ihrem Charakter zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang, mit Ausnahme der Pappeln (*Populus spec.*) und des Esche-Ahorns (*Acer negundo*), artengleich nachzupflanzen. Pappeln und Esche-Ahorn sind durch einheimische und standortgerechte Baumarten, gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3 im Teil B zu ersetzen. Die Anlage eines 2,00 m breiten Verbindungsweges ist zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen und maximal zweimal jährlich durch eine Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.
- 1.4 private Grünfläche – Düne
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne“ ist in ihrem Charakter zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang, mit Ausnahme des Eschen-Ahorns (*Acer negundo*), der Späten Trauben-Kirsche (*Prunus serotina*), des Tatarischen Hartriegels (*Cornus alba*) und der Silber-Ölweide (*Elaeagnus commutata*), artengleich nachzupflanzen. Eschen-Ahorn, Späte Trauben-Kirsche, Tatarischer Hartriegel und Silber-Ölweide sind durch einheimische und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3 im Teil B zu ersetzen. Die Anlage von 2,00 m breiten Verbindungswegen ist zulässig.
- 1.5 private Grünfläche – extensiv genutzte Rasenfläche
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ ist anteilig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt (interne Kompensationsmaßnahme 1 - KM 1 und bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahme - KM BE). Die Flächen für KM 1 und KM BE sind entsprechend Punkt III.2.1 (KM BE) und III.2.2 (KM 1) herzustellen.

Die nicht als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Bereiche der privaten Grünfläche sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen und maximal zweimal jährlich durch eine Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Anlage eines 2,50 m breiten Geh- und Radweges ist zulässig.

1.6 private Grünfläche – Straßenbegleitgrün

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Einsaat ist eine Regiosaatgutmischung, z.B. die Regiosaatgut-Grundmischung UG/HK3, zu verwenden. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

1.7 private Grünfläche – Graudüne

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Graudüne“ ist in ihrem Charakter zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang, mit Ausnahme der Silber-Ölweide (*Elaeagnus commutata*), artengleich nachzupflanzen. Die Silber-Ölweide ist durch einheimische und standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste unter Punkt III.3 im Teil B zu ersetzen.

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 nachzupflanzen. Die angelegte Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten und durch eine extensive Mahd (max. 2 Mal jährlich) zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. 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 m² 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*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher 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 m² ein Kleingewässer als Laichhabitat für Amphibien herzustellen. Die freie Wasserfläche umfasst mindestens 100-150 m². 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 Sonnenzone im Norden und Westen des Gewässers als Wall aufzuschütten und locker mit 3 Strauchgruppen aus je 3 Stück einheimischen, 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 Zufahrten
Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der ehemaligen K44 sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.
- 2.6 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.
- 2.7 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 ehemaligen 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.
- 2.8 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.
- 2.9 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.

- 2.10 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.
- 2.11 Die Kompensationsmaßnahme KM1 dient als Ersatzhabitat für die Zauneidechse und dient anteilig als Ersatz von Nahrungshabitaten für die Sperbergrasmücke.
- 2.12 Die Kompensationsmaßnahme KM3 dient als Ersatz-Laichgewässer für Amphibien.
- 2.13 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.
- 2.14 Maßnahme Natura2000 - Schallwirkung
 Für die Herstellung des festen Wellenbrechers ist eine geräuscharme Einbringungstechnik anzuwenden. Rammarbeiten sind unzulässig.

3. 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*),
 Spitzahorn (*Acer platanoides*),
 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
 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*).

4. 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. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

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.

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.

V. 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 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

2. 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 – Geo-VermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBUI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt.

VI. 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 zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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.

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. ANFORDERUNGEN AN DIE SICHERUNG DES AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZES

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes ist die Nutzung der Parkplatzfläche des SO2 zur Nachtzeit (d. h. werktags von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr und 0:00 Uhr bis 6:00 Uhr, sonn- und feiertags von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr und 0:00 Uhr bis 7:00 Uhr) eingeschränkt. Hierbei wird die Nachnutzung der westlichen 92 Stellplätze sowie der westlichen zwei Fahrgassen untersagt. Diese Nutzungsbeschränkung ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

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 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.

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. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

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

8. EXTERNE KOMPENSATIONSMABNAHMEN

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 1,50 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 4 geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V wird als Ausgleich eine Ausgleichspflanzung im Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes gepflanzt.

Für die Ausgleichspflanzung ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstamm mit Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzart ist der Pflanzliste der externen Kompensationsmaßnahme im Teil B unter Punkt VI.8. zu entnehmen.

Die erforderlichen 2 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V im Bereich der geplanten Wendeanlage sind im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenpflanzung einer bestehenden Baumreihe umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5. des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass).

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

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft verbleibende Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 17.493 m² KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 17.493 m² KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsabschluss.

9. 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.

10. 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.

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 Straße zum Anleger (ehemals Parkhaus) der Gemeinde Hohenkirchen

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	1
Städtebaulicher Teil	1
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	1
2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
3. Allgemeines	1
3.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	1
3.2. Plangrundlage.....	2
3.3. Bestandteile des Bebauungsplanes	2
3.4. Rechtsgrundlagen.....	3
3.5. Gutachten zum Bebauungsplan	4
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	4
4.1. Übergeordnete Planungen	4
4.2. Örtliche Planungen	5
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
5.2. Naturräumlicher Bestand	9
5.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
5.4. Küstenschutz	11
5.5. Hochwasserschutz.....	11
5.6. Grenznaher Raum	11
6. Planungsziele und städtebauliches Konzept	12
6.1. Planungsziele	12
6.2. Städtebauliches Konzept	13
7. Inhalt des Bebauungsplanes	14
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
7.2. Maß der baulichen Nutzung	17
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
7.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	19
7.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	19

7.6.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
8.	Grünflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	22
8.1.	Grünflächen	22
8.2.	Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
8.3.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
8.4.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	24
9.	Klimaschutz	25
10.	Verkehrliche Erschließung	26
11.	Ver- und Entsorgung	26
11.1.	Wasserversorgung	26
11.2.	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	27
11.3.	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser.....	27
11.4.	Brandschutz/ Löschwasser	27
11.5.	Energieversorgung.....	28
11.6.	Telekommunikation.....	28
11.7.	Abfallentsorgung.....	28
12.	Flächenbilanz	29
13.	Auswirkungen der Planung	29
14.	Kennzeichnungen	30
15.	Nachrichtliche Übernahmen	30
15.1.	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	30
15.2.	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.....	31
16.	Hinweise	31
16.1.	Bodenschutz	31
16.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft.....	31
16.3.	Munitionsfunde	32
16.4.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	32
16.5.	Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	32
16.6.	Schifffahrt	32
16.7.	Gehölzschutzmaßnahmen	33
16.8.	Externe Kompensationsmaßnahmen	33
16.9.	Externe Maßnahmen Natura2000	34
16.10.	Belange der Bundeswehr.....	35
17.	Planverwirklichung	35

17.1.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	35
17.2.	Kosten für die Gemeinde	35

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht 36

1.	Anlass und Aufgabenstellung	36
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	36
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	37
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	37
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
5.1.	Bewertungsmethodik	44
5.2.	Vorbelastungen.....	45
5.3.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange.....	46
5.4.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	59
5.5.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	62
5.6.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume	89
5.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	91
5.8.	Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen	98
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	100
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	100
8.	Zusätzliche Angabene	101
8.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	101
8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	101
9.	Zusammenfassung	101

TEIL 3 Ausfertigung 103

1.	Beschluss über die Begründung	103
2.	Arbeitsvermerke	103

Teil 4 Anlagen 104

1.	Bilanzierungsgrundlagen	104
2.	Lage der Maßnahmen	104

Teil 5 Gutachten 104

1.	Artenschutzfachbeitrag vom 18.05.2017	104
2.	FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff vom 18.05.2017	104
3.	FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ vom 18.05.2017	104
4.	Biotoptypenkartierung vom 18.05.2017	104
5.	Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, Stand März 2017	104
6.	Schalltechnische Untersuchung vom 25.04.2017, ergänzt 12.05.2017	104

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Darstellung Plangeltungsbereich	2
Abb. 2: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow	6
Abb. 3: FFH-Gebiet „Wismarbucht“	9
Abb. 4: SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“	10
Abb. 5: Gesetzlich geschützte Biotope	10
Abb. 6: Städtebauliches Konzept, Duensing Architekten, Hohen Bleichen 13, 20354 Hamburg	14
Abb. 7: Darstellung des baulichen Bestandes mit Musterhaus	18
Abb. 8: Ausdehnung des FFH-Gebiets „Wismarbucht“ am Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).	38
Abb. 9: Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ am Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).	40
Abb. 10: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Vorhabens (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	43
Abb. 11: Auszug aus der Karte der Biotoptypenkartierung des IfAÖ Rostock (Stand: 06.06.2017). Das gesetzlich geschützte Gehölzbiotop ist rot schraffiert im Südwesten der Parkplatzruine dargestellt (BFX 1.8, s. roter Pfeil).	43
Abb. 12: Bilanzierungsgrundlagen	74
Abb. 13: Lage der Maßnahmen	92
Abb. 14: Skizze zum Aufbau der Habitatelemente (Holz-Lesesteinhaufen), Quelle: IfAÖ	94

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz, verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.097 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen konnten 1.390 Einwohner (31.12.2015) registriert werden.

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

Die Gemeinde Hohenkirchen ist ländlich geprägt. Bis 1990 war die Landwirtschaft der dominierende Wirtschaftsfaktor. Obwohl die Landwirtschaft auch heute noch eine wichtige Rolle spielt, erlangt in zunehmendem Maße die touristische Entwicklung und die Wohnnutzung an Bedeutung. Die touristische Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf soll durch die Lagegunst an der Wismarbucht gestärkt und verbessert werden

Darüber hinaus gibt es mit dem Golfplatz eine gut strukturierte sportive und Freizeitinfrastruktur, die durch die Gemeinde weiter gestärkt und verbessert werden soll. Dies soll im Einklang mit der touristischen Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf erfolgen. Die Gemeinde beabsichtigt hier ihre touristischen Potenziale und ihre Potenziale der Sport- und Freizeitnutzung zu festigen und weiter auszubauen.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 schafft die Gemeinde Hohenkirchen die Voraussetzungen für die touristische Erschließung der Land- und Wasserflächen des Plangebietes. Ziel ist es, den vorhandenen Standort aufzuwerten und zu entwickeln. Dafür sollen die bereits entstandenen baulichen Anlagen über ein neues Planverfahren bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Dazu gehört die Optimierung und abschließende 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 Seglerunterkünften unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.

3. Allgemeines

3.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen östlich der bestehenden Ortslage und umfasst Flurstücke beidseits

der Straße zum Anleger und den Anleger selbst, sowie inkommunalisierte Wasserflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,2 ha und umfasst Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Hohen Wieschendorf ganz oder teilweise.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Flächen des Golfplatzes, Strandflächen und die Ostsee,
- im Osten: durch die Ostsee,
- im Süden: durch die Ostsee, Flächen für die Landwirtschaft südlich der Straße "Zum Anleger" und des geplanten Parkplatzes,
- im Westen: durch Flächen für die Landwirtschaft und die Flächen des Golfplatzes.

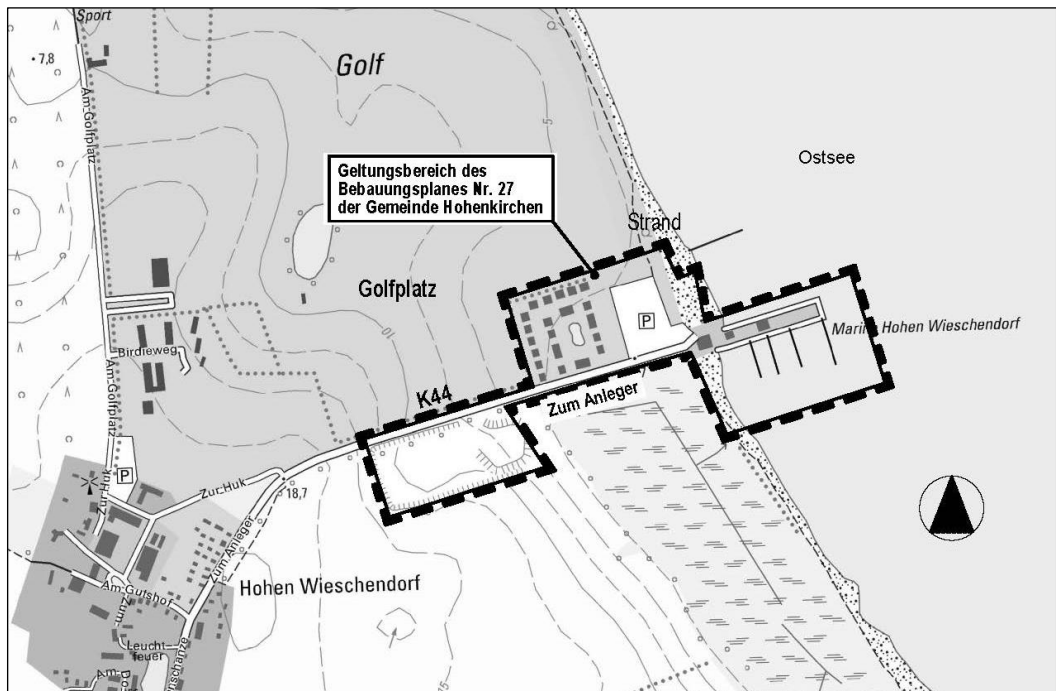


Abb. 1: Darstellung Plangeltungsbereich
Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste

3.2. Plangrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer und Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar als Plangrundlage mit Stand vom 11.01.2017, Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem, Höhenbezug System HN76, verwendet.

3.3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1 : 1000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Bestandteil

der Begründung ist der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Verträglichkeitsnachweise mit den Natura2000 Zielen sind in der Begründung im Umweltbericht dargestellt.

3.4. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt in der am 13.05.2017 geltenden Fassung vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits am 18.10.2016 eingeleitet.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S.1972).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. April 2016 (BGBl. I S.569).

3.5. Gutachten zum Bebauungsplan

- Artenschutzfachbeitrag erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 18.05.2017.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 18.05.2017.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 18.05.2017.
- Naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 18.05.2017.
- Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, erstellt durch b&o Ingenieure, Friedensallee 23, 22765 Hamburg, Stand März 2017.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen erstellt durch ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg Bericht Nr.: ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017, ergänzt 12.05.2017.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1. Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich infrastrukturell im Nahbereich der Hansestadt Wismar und gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg und zum Amt Klützer Winkel.

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich gemäß LEP M-V Programmsatz 4.6 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Diese Gebiete werden im RREP WM weitergehend differenziert nach Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusedwicklungsräumen. Das Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunktraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“. Der Tourismus stellt in besonderem Maße einen Wirtschaftsfaktor dar, der verträglich entwickelt werden soll. Die touristischen Angebote sollen abgestimmt auf die touristische Infrastruktur gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Hierbei soll die Kapazitätsentwicklung umweltfreundlich und landschaftsverträglich für Urlauber und auch für Tagesgäste erfolgen. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen.

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 dem Golfhotel das Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und möglichst eine Saisonverlängerung bis 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.

Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.2 des RREP WM der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Mit der Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Standortes der Ferienhaussiedlung wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die Verträglichkeitsnachweise mit den Natura 2000-Zielen sowie dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege werden erbracht (vgl. 4.3.3 (3) RREP WM).

Gemäß raumordnerischer Bewertung ist die Planung mit den Programmsätzen der Tourismusedwicklung vereinbar.

4.2. Örtliche Planungen

4.2.1. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Der Teilflächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet für Touristik und Erholung gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" und „Golfplatz“ dar. Das hier verfolgte Planungsziel erfordert eine weitergehende Differenzierung und Entwicklung dieser Darstellung. Darüber hinaus wird im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan der Bereich südlich des Anlegers begrenzt und weiterhin ein Flächentausch von Parkplatz und Sondergebietsfläche vorgenommen.

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Plangebietes erforderlich wird. Der Gemeinde ist bekannt, dass sofern das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 27 vor dem Planverfahren der Änderung des Teilflächennutzungsplanes abgeschlossen wird, der

Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB einer Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde bedarf. Die Gemeinde wird aufgrund der derzeitigen Verfahrensstände den Bebauungsplan zur Genehmigung einreichen.

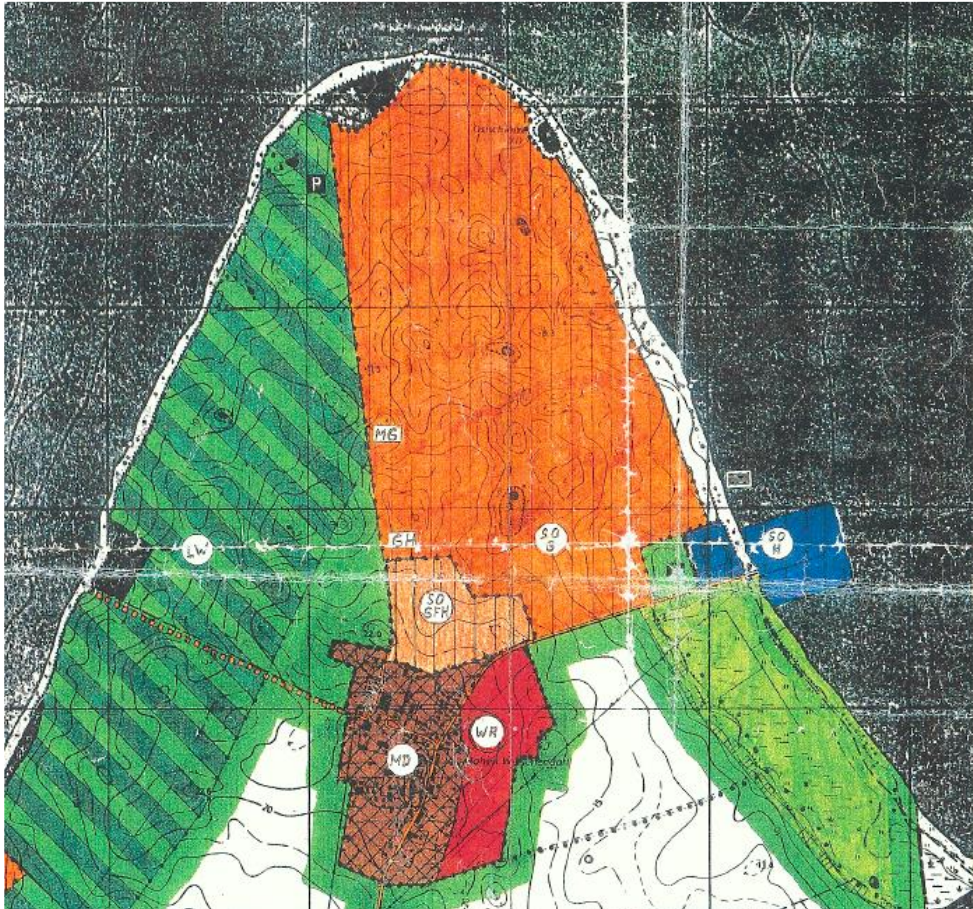


Abb. 2: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow

4.2.2. Kommunalen Entwicklungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt im Zusammenhang mit der Entwicklung im Ortsteil hohen Wieschendorf einen kommunalen Entwicklungsplan als Selbstbindungsinstrument auf. Der kommunale Entwicklungsplan stellt eine rein informelle Planung dar und konzentriert sich in seinen Aussagen auf räumlich und sachlich städtebauliche Entwicklungsaufgaben. Einfache Beschlüsse der Gemeindevertretung sind ausreichend, um eine gemeindliche Selbstbindung dieser Planung zu erreichen.

Die Inhalte des kommunalen Entwicklungsplanes können so detailliert sein, dass diese als Planungsgrundsätze für die weitere Planung gelten können und sie sind grundsätzlich als abwägungsbeachtlicher Belang bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf gehört zur Gemeinde Hohenkirchen. Für den Ortsteil Hohen Wieschendorf bestehen folgende grundsätzliche gemeindliche Zielsetzungen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellt sind:

- Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee (Wismarbucht) und durch den Golfplatz,
- Wohnfunktion erhalten und stabilisieren ohne zusätzliche Flächenausweisungen,
- Landwirtschaftsbetrieb erhalten, integrieren und entwickeln

und deren Umsetzung aufgrund der jeweilig zu erwartenden Anforderungen und Auswirkungen der einzelnen Vorprojekte und Vorhaben eine gesamtheitliche Betrachtungsweise erfordert.

Darüber hinaus sollen die Auswirkungen auf bestehende Nutzungen mitgeprüft werden. Die Verpflichtungen und Beziehungen zwischen Bestand und Planung sollen auf der Ebene der kommunalen Entwicklungsplanung (als städtebauliches und grünordnerisches/landschaftsplanerisches, umweltgerechtes Entwicklungskonzept) detaillierter entwickelt werden. Bestehende und dem Wohnen sowie dem Fremdenverkehr dienende Strukturen sollen mit den neuen Entwicklungen in Vereinbarung gebracht werden.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg ausgewiesenen Tourismusschwerpunktraumes „Westmecklenburgische Ostseeküste“.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage Hohen Wieschendorf, unmittelbar an der Wismarbucht in der Gemeinde Hohenkirchen und umfasst den mit drei einzelnen Gebäuden bebauten Anleger einschließlich der Marina mit derzeit etwa 100 Bootslegeplätzen, den benachbarten öffentlichen Strandbereich, einen befestigten und genutzten Parkplatz, eine mit Ferienhäusern bebaute Fläche, die Verkehrsfläche der Straße zum Anleger, den südlich hieran angrenzenden Grünzug sowie eine versiegelte Brachfläche südlich der Straße zum Anleger. Die versiegelte Brachfläche besteht als Abgrabungsfläche, wo Versiegelungen in Form von großflächigen Betonplatten vorhanden sind. Die Entfernung des Plangebietes zur Ortslage von Hohen Wieschendorf beträgt ca. 1.000 m.

Nördlich des Plangebiets erstreckt sich die Hohen Wieschendorfer Huk. Die Hohen Wieschendorfer Huk ist eine nach Norden vorspringende Landzunge in der Ostsee. Sie bildet den östlichen Rand der Wohlenberger Wiek und den westlichen Rand der Eggers Wiek. Die östliche Hälfte der Hohen Wieschendorfer Huk ist vollständig mit dem Golfplatz bebaut und wird durch den Golfclub Hohen Wieschendorf genutzt. Gegenüber der Eggers Wiek 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 12,2 ha umfassenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 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 mit einem hohen Anteil von Tagestouristen. Räumlich wie funktional vorgelagert ist dem Strand der im Bestand vorhandene und genutzte Parkplatz. Der zwischen Ferienhaussiedlung und Strand bestehende Parkplatz bietet 200 Stellplätze und ist vollständig versiegelt. Die westliche, südlich der Straße zum Anleger bereits baulich angelegte aber nicht nutzbare Parkplatzerweiterung (derzeit versiegelte Brachfläche) ist funktional dem Ferienhausgebiet zugeordnet. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Ortslage Hohen Wieschendorf werden die Besucher überwiegend mit Fahrzeugen anreisen. Dies gilt insbesondere für die Tagestouristen. Der Fahrradtourismus spielt in diesem Bereich eine zentrale Rolle.

Der ursprünglich als „Kartoffelanleger“ gebaute und für den Umschlag landwirtschaftlicher Produkte genutzte Anleger wurde im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow (heute Hohenkirchen) saniert und mit drei Gebäuden bebaut. Der etwa 180 m lange und etwa 30 m breite Anleger wurde als Ganzes zum wesentlichen Bestandteil des Sportboothafens. Es wurden Möglichkeiten für Bootsliegeplätze geschaffen und auf dem Anleger in den Gebäuden wurde ein Restaurant, Sanitär- und Vereinsräume, eine Hafenmeisterei und die Station des Rangers geschaffen. 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.

Östlich wird das Plangebiet durch die Ostsee begrenzt. Der Anleger ragt in die Ostsee hinein. Das angrenzende Umfeld des Plangebietes ist durch das großflächige Golfplatzgelände und landwirtschaftliche Flächen sowie Wiesenflächen geprägt.

Neben dem Sportboothafen wurden im Zuge von Baugenehmigungen die Gebäude der Ferienhausanlage entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 im Rohbau vollständig fertiggestellt. Die dazugehörige Infrastruktur wurde größtenteils fertiggestellt. Die Ferienhausanlage wurde nicht in Betrieb genommen.

Die ehemalige Gemeinde Gramkow hatte 2001 für Teile des Plangebietes den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 aufgestellt, der keine Rechtskraft erlangt hat. Auf der Grundlage des Planstandes nach § 33 BauGB wurden für insgesamt 21 Ferienhäuser sowie für die 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 auf dem Anleger wurde fertiggestellt und 2004 in Betrieb genommen. Teilflächen eines anderen Gebäudes auf dem Anleger wurden auf der Grundlage eines geschlossenen Vergleichsvertrags fertiggestellt und sind seit 2015 in Betrieb.

Außerhalb des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5, südlich der Straße zum Anleger hat die ehemalige Gemeinde Gramkow den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Kombiniertes Parkhaus“ aufgestellt. Das Planverfahren wurde nicht beendet. Mit dem Bau der Tiefgarage wurde aufgrund einer erteilten Teilbaugenehmigung durch die untere

Baugenehmigungsbehörde begonnen. Es wurde eine Baugrube ausgehoben sowie eine Bodenplatte für eine Tiefgarage betoniert.

Angesichts der Lage der vorhandenen Bebauung und des nicht rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 und des nicht rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 ist das Plangebiet nach § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen.

5.2. Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen östlich der bestehenden Ortslage.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Gelände des Golfplatzes, Strandflächen und die Ostsee, im Osten durch die Ostsee, im Süden durch die Ostsee, die Härrwisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Gelände des Golfplatzes begrenzt.

Das Plangebiet umfasst Flächen nördlich und südlich der Straße zum Anleger. Im westlichen Bereich befindet sich die brachliegende Baustelle des Parkhauses, im nördlichen Bereich die Ferienhäuser, der bestehende Parkplatz sowie Grünflächen (Windschutzanpflanzung, Baumhecke, Gebüsche, Einzelbäume, Rasenflächen) und im östlichen Bereich der Anleger, Strandflächen und Wasserflächen.

Eine ausführlichere Beschreibung des naturräumlichen Bestandes ist im Teil 2-Umweltbericht unter Punkt 5.5.3 zu finden.

5.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich in einer dichten Schutzgebietskulisse. Detaillierte Ausführungen zu den Schutzgebieten und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete finden sich im Umweltbericht und den speziellen Fachgutachten.

In östlicher Angrenzung an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ mit einer Fläche von 23.840,00 ha.

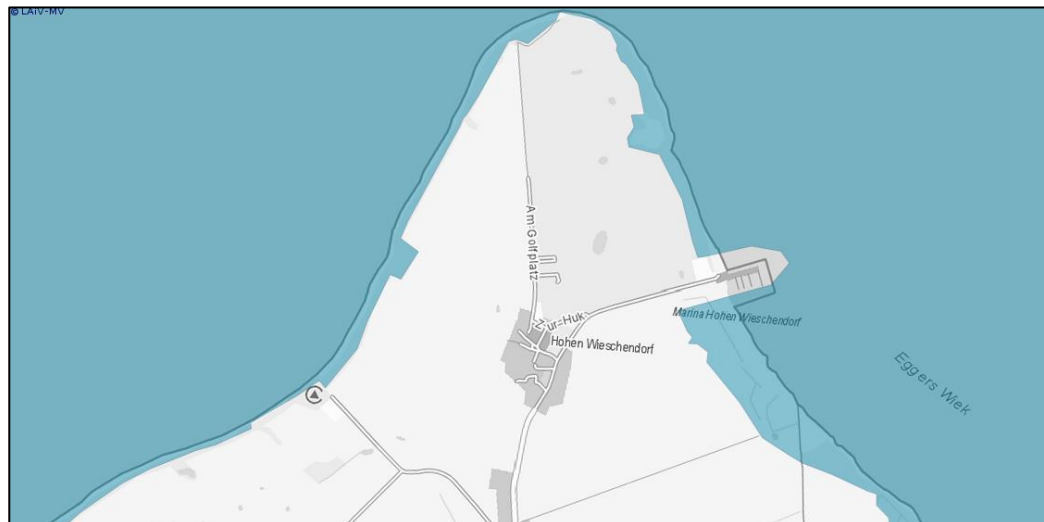


Abb. 3: FFH-Gebiet „Wismarbucht“
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ überlagert sich mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ mit einer Fläche von 42.482,00 ha. In Randlage befinden sich Teile des EU-Vogelschutzgebietes innerhalb des Plangebietes.



Abb. 4: SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

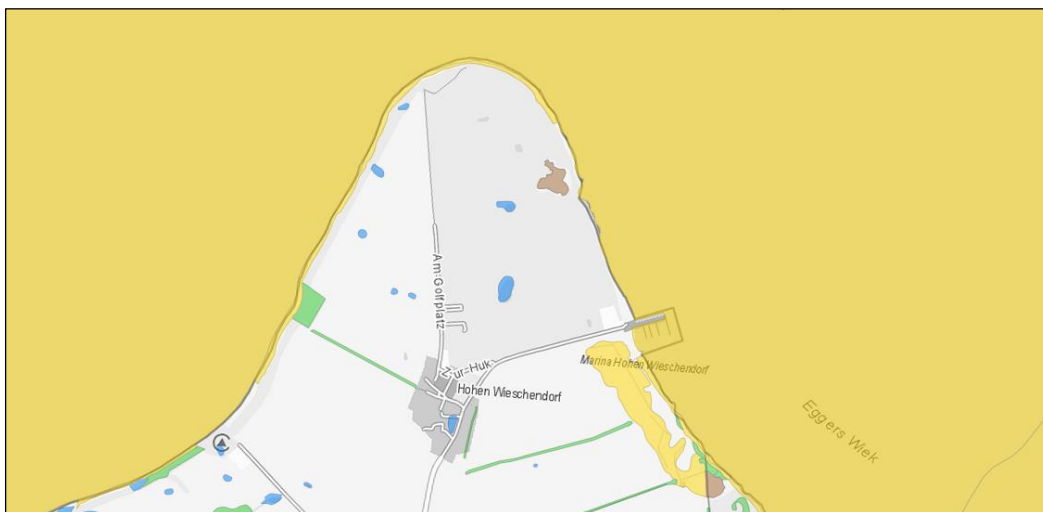


Abb. 5: Gesetzlich geschützte Biotope
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Im Biotopverzeichnis wird die Wasserfläche der Wismarbucht unter der Nummer NWM30000HWI100500 mit der Bezeichnung Bodengewässer mit Verlandungsbereich geführt. Angrenzend daran und außerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich das im Biotopverzeichnis unter der Nummer NWM09751 geführte Biotop Strand naturnah, Phragmites-Röhricht, Großröhricht mit einer Fläche von 1.5126 ha und das im Biotopverzeichnis unter Nummer NWM09746 geführte Biotop Salzwiesen, Röhrichtbestände und Riede mit einer Fläche von 11.7551 ha.

Das Plangebiet befindet sich in Teilbereichen innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.

5.4. Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich des Küstengewässers Wismarbucht. Küstenschutzanlagen des Landes M-V im Sinne des § 83 Abs. 1 LWaG sind im Bereich des Vorhabens weder vorhanden noch geplant.

5.5. Hochwasserschutz

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 (3,05 m ü HN), 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 den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

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

5.6. Grenznaher Raum

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz - ZollVG - dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen 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 das 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 befindet sich 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 -). Es besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. 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).

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1. Planungsziele

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.

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 Planverfahren bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Dazu gehört die Optimierung und abschließende 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 Seglerunterkünften unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.

Es kommt bei den ergänzenden baulichen Maßnahmen gegenüber dem vorhandenen Bestand nur zu geringfügigen Neuversiegelungen, bei einer gleichzeitigen Entsiegelung, da einzelne Häuser der Ferienhausanlage 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.

6.2. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Hohenkirchen betrachtet die Ferienhausanlage und den Anleger mit der Marina sowie dem Parkplatz südlich der Straße zum Anleger als Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur fremdenverkehrlichen Entwicklung in der Gemeinde und insbesondere in dem vom Fremdenverkehr geprägten Ortsteil Hohen Wieschendorf. Das städtebauliche Konzept geht von einer dauerhaften Nutzung des Anlegers und der Marina mit den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen, der konzeptionellen Einbindung und dem konzeptionellen Zusammenhang mit der Ferienhausanlage im Zusammenhang mit der Marina und der Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den im Bereich liegenden Park- bzw. Stellplatzanlagen aus. Auf dem bereits genutzten Anleger sollen die Freiflächen als Kommunikationsbereiche genutzt werden. Die Gebäude dienen der infrastrukturellen Ausstattung und Aufwertung.

Die Ferienhausanlage soll den Ansprüchen an die heutige Fremdenverkehrsnutzung angepasst werden und wird deshalb umfassend planerisch und konzeptionell umgestaltet. Das städtebauliche Konzept sieht eine Entkernung, Optimierung und Neugestaltung der vorhandenen Ferienhausanlage vor. Die Ferienwohnungen sollen den heutigen modernen Ansprüchen gerecht werden und die Gesamtanlage soll um die Bedürfnisse bezüglich Wellness, Fitness und Wohlbefinden angepasst werden. Die notwendigen Stellplätze werden außerhalb der Ferienhausanlage geschaffen um somit die Erholungs- und Freizeitnutzung in den Vordergrund zu stellen. Dabei ist beachtlich, dass Sichtbeziehungen in die offene Landschaft hergestellt werden. Die hervorragende landschaftliche Lage soll auch genutzt werden und den Besuchern und Nutzern der Eindruck des Landschaftsbildes geöffnet werden. Blickbeziehungen zur See, zum Golfplatz und in die umgebende offene und strukturierte Landschaft sollen eröffnet werden.

Zur Absicherung des ruhenden Verkehrs für die unterschiedlichen Bedarfsgruppen sind die im Planbereich vorhandenen Park- und Stellplatzanlagen ausreichend bemessen. Der unmittelbar an der Marina gelegene Parkplatz soll maßgeblich für Besucher der Marina und Nutzer des Anlegers sowie Strandnutzer vorgehalten werden. Der Parkplatz am westlichen Rand des Plangebietes soll für die Nutzer der Ferienhäuser und weitere Gäste des Tourismus- und Erholungsbereiches genutzt werden. Die Gemeinde differenziert zwischen den Verkehrsflächen der Straße am Anleger bis zum

Eingang bzw. Beginn der Bebauung. Danach schließt sich ein verkehrsberuhigter Bereich an, der im wesentlichen durch Reduzierung der Verkehrsbreite geregelt werden soll. Die Verkehrsberuhigung soll nicht durch umfassende bauliche Maßnahmen erreicht werden, sondern durch Einschränkung des Bewegungsraumes. Eine Anzeige für das Parkraummanagement soll genutzt werden, um die Besucher im Rahmen eines Parkleitsystems so zu lenken, dass Suchverkehr ausgeschlossen werden kann (z.B. wenn der Parkplatz am Anleger bereits vollständig genutzt ist).

Eine Ergänzung erfährt der Fremdenverkehrsbereich durch weitere konzeptionelle Vorstellungen bzw. Umsetzung von Zielen in Hohen Wieschendorf. Auswirkungen, die sich durch den Bebauungsplan Nr. 27 insbesondere auch auf die Ortslage Hohen Wieschendorf ergeben, werden im Rahmen des kommunalen Entwicklungsplanes und im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen betrachtet.

Um die natürliche und der Ursprungslandschaft entsprechende Situation wiederherzustellen, werden zurückgebliebene un motivierte Aufschüttungen zurückgebaut und die topographische Situation wieder entsprechend Ursprungssituation hergestellt.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept, Duensing Architekten, Hohen Bleichen 13, 20354 Hamburg

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung

7.1.1. Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 Abs.2 und 4 BauNVO)

Die im Bestand vorhandenen Ferienhäuser werden als Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet – nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine bestandssichernde Planung die dazu dient, den bestimmungsgemäßen Betrieb des Ferienhausgebietes zu ermöglichen. Die Anzahl der Ferienwohnungen im Ferienhausgebiet wird auf maximal 70 Ferienwohnungen begrenzt. Die Begrenzung der Ferienwohnungen ist erforderlich, um die Auswirkungen auf die Natura2000 Schutzgebiete zu minimieren und die in den durchgeführten Verträglichkeitsprüfungen getroffenen Annahmen planungsrechtlich zu sichern. Auf eine gebäudebezogene Festsetzung der Ferienwohnungen wird verzichtet, da bei gleichbleibender Zahl der Ferienbetten eine veränderte Zahl der Ferienwohnungen möglich wäre. Die Möglichkeit der Festsetzung einer Obergrenze von zulässigen Ferienwohnungen in dem Baugebiet wird hier als zulässig angesehen, da es sich zukünftig um ein Ferienhausgebiet handelt, welches durch einen Betreiber auf einem Baugrundstück entwickelt wird. Somit wird das in der Rechtsprechung vielfach genannte „Windhundrennen“ in diesem Fall nicht zum Tragen kommen. Es handelt sich um einen Betreiber, der die Ferienhausanlage auf zukünftig einem Baugrundstück entwickeln wird. Die Festsetzung dient der Sicherung der getroffenen Annahmen zur Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die Natura2000 Gebiete und wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen.

Neben den allgemein zulässigen Ferienwohnungen in Ferienhäusern sollen ergänzende Nutzungen die der Freizeitgestaltung und der Erholungsnutzung dienen, realisiert werden können. Im mittleren Teilbereich des Ferienhausgebietes ist ein Poolbereich mit dazugehöriger Wellnessanlage geplant. Ziel ist es, die Qualität der gesamten Ferienhausanlage insbesondere durch saisonverlängernde Maßnahmen zu erhöhen. Das Angebot kann auch den Nutzern der Liegeplätze der Marina zur Verfügung gestellt werden, um damit ebenfalls die Qualität des Angebotes einer Saisonverlängerung zu nutzen.

7.1.2. Sonstiges Sondergebiet Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs.2 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich bedarf es einer gesonderten Regelung des ruhenden Verkehrs. Dieser soll außerhalb des festgesetzten „SO1 Ferienhausgebiet“ und des festgesetzten „SO3 Sportboothafen“ geregelt werden. Aus städtebaulichen Gründen soll eine Vermischung des ruhenden Verkehrs mit der Erholungs- und Freizeitnutzung nicht erfolgen. Die Erholungsnutzung in einer gesamtheitlichen Ferienhausanlage mit Auslagerung des ruhenden Verkehrs stehen hierbei im Vordergrund. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen für Behinderte im „SO1 Ferienhausgebiet“ ist gegeben.

Es werden als Sonstiges Sondergebiet – Stellplätze zwei Baugebiete „SO2.1 Stellplätze“ und „SO2.2 Stellplätze“ planungsrechtlich festgesetzt.

Baugebiet „SO2.1 Stellplätze“

Im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze“ ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Fahrgassen sowie das Anlegen von Bepflanzungen allgemein zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb der

Baugrenze im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze“ das Errichten eines Funktionsgebäudes, das dem „SO1 Ferienhausgebiet“ und darüber hinaus der Unterhaltung der Stellplatzanlage dient, ausnahmsweise zulässig. Die für das Funktionsgebäude getroffene Höhenfestsetzung dient insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Städtebauliches Ziel ist die Einbettung des Funktionsgebäudes in das Gelände ohne eine dominierende Wirkung. Es handelt sich um die Festsetzung eines eigenständigen Baugebietes.

Die Lage des Baugebietes „SO2.1 Stellplätze“ begründet sich in der Vorprägung dieser Fläche. Es handelt sich um eine brach gefallene Fläche, die aufgrund einer erteilten Teilbaugenehmigung bereits eine Abgrabung erfahren hat und auf welcher bereits eine Bodenplatte für eine Tiefgarage hergestellt wurde. Dieser vorhandene städtebauliche Missstand mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild soll mit der Realisierung der Stellplatzanlage behoben werden.

Die Stellplatzanlage im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze“ befindet sich in zumutbarer Entfernung zu dem Ferienhausgebiet und ist somit geeignet die erforderlichen Stellplätze des Ferienhausgebietes aufzunehmen. Die notwendigen Stellplätze für die Ferienhauseanlage sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze“ nachzuweisen und öffentlich-rechtlich zu sichern.

Die Stellplatzanlage im „SO2.1 Stellplätze“ dient der Sicherung der notwendigen Stellplätze aus dem Ferienhausgebiet und ist darüber hinaus so ausgelegt, dass eine zusätzliche Aufnahme des ruhenden Verkehrs, der durch die Strandbesucher (Tagestouristen) verursacht wird, erfolgen kann. Der Bebauungsplan schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der notwendigen Stellplätze für das Ferienhausgebiet in zumutbarer Entfernung und sichert darüber hinaus öffentliche Stellplätze für die Strandbesucher. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung von zwei voneinander unabhängigen Baugebietes deren städtebauliche Ausnutzungskennziffern getrennt voneinander geregelt werden.

Baugebiet „SO2.2 Stellplätze“

Im Baugebiet „SO2.2 Stellplätze“ ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Fahrgassen sowie das Anlegen von Bepflanzungen allgemein zulässig. Es handelt sich hierbei um die planungsrechtliche Sicherung einer im Bestand vorhandenen Stellplatzanlage mit 200 Stellplätzen in einem eigenständigem Baugebiet.

Die Stellplatzanlage im Baugebiet „SO2.2 Stellplätze“ befindet sich in zumutbarer Entfernung zu dem Sondergebiet Sportboothafen und ist bereits dargelegt im Bestand vorhanden, und dient der Sicherung der notwendigen Stellplätze aus der Nutzung des Sportboothafens und ist darüber hinaus so ausgelegt, dass eine zusätzliche Aufnahme des ruhenden Verkehrs, der durch die Strandbesucher (Tagestouristen) verursacht wird, erfolgen kann.

7.1.3. Sonstiges Sondergebiet Sportboothafen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs.2 BauNVO)

Die Art bauliche Nutzung des im Bestand vorhandenen Anlegers wird als sonstiges Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ festgesetzt. Angesichts der spezifischen Nutzungsmischung entspricht die Nutzung keinem der klassischen Baugebiete der §§ 2 bis 9 BauNVO. Zugelassen werden neben

den üblichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sportboot- und Freizeithafens auch Schank- und Speisewirtschaften sowie die kioskartige Nutzung von Räumen für die Bedarfe der Sportboothafennutzer sowie Übernachtungsmöglichkeiten für die Sportboothafennutzer.

Aufgrund der mit der Planung verfolgten Bestandssicherung der bereits errichteten Gebäude auf dem Anleger und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen baulichen Anlagen maßgeblich im betrieblichen Zusammenhang mit der Hafennutzung genutzt werden. Gemäß dem Betreiberkonzept sind in den vorhandenen Gebäuden folgende Nutzungen vorgesehen.

Im westlichen Gebäude am Anlegerfuß ist die Errichtung von Verkaufsräumen für die Bedarfe der Sportboothafennutzer und einer Strandversorgung sowie eine Gastronomie, ein Schulungs- und Regattaraum sowie bis zu 12 Seglerunterkünfte vorgesehen.

Das mittlere Gebäude ist als hafentechnische Funktionsgebäude konzipiert.

Das östliche Gebäude auf dem Anleger soll für ein Seglerrestaurant mit Räumen für den Yachtclub, das Hafenmeisterbüro sowie technische Betriebsräume beherbergen.

7.1.4. Sonstiges Sondergebiet Wellenschutzanlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs.2 BauNVO)

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. Eine Ausführungsplanung wird noch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Die gesonderten Genehmigungsverfahren laufen unabhängig davon.

7.1.5. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Für die Wasserfläche wird eine Wasserfläche mit Zweckbestimmung „Sportboothafen“ ausgewiesen. Auf den ausgewiesenen Liegeflächen sind Liegeplätze für Sportboote, Hausboote und sonstige Boote zulässig. Die Steganlagen sind als Schwimmstege konzipiert. Eine Nutzung für Liegeplätze ist im geschützten Bereich des FFH-Gebietes ist nicht vorgesehen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16,18 und § 21a BauNVO)

Im Baugebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Für das Ferienhausgebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese sichert den Bestand und ermöglicht die Errichtung von zusätzlichen für Pool- und Wellnessanlagen. Von der Überschreitungsregelung soll Gebrauch gemacht werden. Hierbei sollen insbesondere separate Terrassen aus Holzplanken für die Ferienwohnungen im Erdgeschoss ermöglicht werden.

Die Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt im „SO1 Ferienhausgebiet“ bestandsorientiert. Die Gebäude sind bereits vorhanden und sollen um Anbauten mit Flachdächern und Dachaufbauten ergänzt werden.



Abb. 7: Darstellung des baulichen Bestandes mit Musterhaus

Im Baugebiet „SO3 Sportboothafen“ erfolgen ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen zur zulässigen GR und GFZ sowie zur Höhe der baulichen Anlagen gemäß dem realisierten Bestand auf der Grundlage der Ursprungsplanung. Lediglich für das östliche Gebäude auf dem Anleger ist eine Erweiterungsmöglichkeit der GR von 100 m² für einen Anbau vorgesehen. Gemäß dem Betreiberkonzept handelt es sich um die Option aufgrund der prädestinierten Lage des Gebäudes eine Veranda anzubauen.

Der Anleger selbst ist im Bestand als vollversiegelte bauliche Anlage bereits vorhanden und wird als multifunktionale Fläche mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen genutzt. Städtebauliche Regelungen werden nur für die baulichen Anlagen auf dem Anleger getroffen.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben.

Im Baugebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ berücksichtigen die ausgewiesenen Baufenster den vorhandenen Bestand an Ferienhäusern und lassen die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Baugebiet „SO3 Sportboothafen“ berücksichtigen die Baugrenzen den Bestand der vorhandenen Gebäude. Die vorhandenen Gebäude wurden bestandsorientiert mit Baugrenzen gesichert. Eine Erweiterungsmöglichkeit von 6,00 m besteht an der östlichen Seite des östlichen Gebäudes zur Errichtung einer Veranda am Gebäude.

Der Anleger selbst wird als vorhandene bauliche Anlage mit einer Baugrenze ausgewiesen. Der Anleger wird als multifunktionale Fläche mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen genutzt. Es handelt sich hierbei um eine bauliche Anlage teilweise im Wasser. Die Baugrenzen regeln die Gebäude auf dem Anleger, die

unterschiedlichen Höhen des Anlegers und die vorhandenen Nutzungen auf dem Anleger. Bei dem Anleger handelt es sich um bereits im Bestand vorhandene bauliche Anlagen, die geprägt werden durch die Flächen für die Außengastronomie auf versiegelten Flächen und die mit Gebäuden bestanden ist sowie durch die vorhandene und genutzte Slipanlage. Diese Nutzungen sollen gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Im Baugebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ gilt in einem Baufenster die abweichende Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Die Festsetzung wurde getroffen da die geplanten Anbauten eine Verbindung der Baukörper beinhalten und aufgrund des Bestands somit in diesem Baufenster ein Baukörper mit einer Länge von über 50,00 m entstehen kann.

7.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den Baugebieten „SO1 Ferienhausgebiet“ und „SO3 Sportboothafen“ sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) aufgrund der Stellplatzanlagen in den Baugebieten „SO2.1 Stellplätze“ und „SO2.2 Stellplätze“ nicht zulässig. Eine Regelung der notwendigen Stellplätze ist innerhalb dieser Baugebiete gegeben.

Innerhalb des Baugebietes „SO1 Ferienhausgebiet“ sollen Terrassen als Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Es handelt sich hierbei um selbständige Terrassen aus Holzplanken die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden und deren jeweilige Grundfläche 20,00 m² nicht überschreiten darf.

Auf der Wasserfläche werden für die Schwimmstege als Sondergebietsflächen festgesetzt, da diese als bauliche Anlagen gewertet werden und dem Erreichen der Bootsliegeplätze dienen. Die Liegeplätze selbst werden flächenmäßig dargestellt und durch ein eigenes Planzeichen definiert. Diese Regelung ist städtebaulich erforderlich, um die Anzahl der Liegeplätze zu begrenzen und die getroffenen Annahmen zur Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die Natura2000 Gebiete sicher zu stellen.

Die Schwimmstege und Bootsliegeplätze befinden sich auf inkommunalisierten Flächen, sodass der Gemeinde hier die Planungshoheit obliegt.

7.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im Baugebiet „SO2.2 Stellplätze“ sowie innerhalb der südlich an das Baugebiet angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ sind Aufschüttungen und Abgrabungen in dem festgesetzten Umfang zulässig. Die Notwendigkeit der Abgrabungen und Aufschüttungen begründen sich in der Vorprägung der Fläche und dem vorhandenen städtebaulichen Missstand mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Es handelt sich um eine brach gefallene Fläche, die aufgrund einer erteilten Teilbaugenehmigung bereits eine Abgrabung erfahren hat und auf welcher bereits eine Bodenplatte für eine Tiefgarage hergestellt wurde.

Ziel ist es eine Stellplatzanlage zu errichten und diese in das Gelände zu integrieren, damit die Stellplätze bzw. Parkplätze für Fahrzeuge das Absenken der Stellplatzanlage so zulassen, dass die PKW unterhalb der gedachten Linie der natürlichen Geländeoberfläche verbleiben. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation, die durch den Baubeginn der Tiefgarage nunmehr entstanden ist, sind sowohl Abgrabungen als auch Aufschüttungen erforderlich, um eine Einbettung der Stellplatzanlage zu in das Gelände zu erreichen. Neben den Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des „SO2.2 Stellplätze“ sind ebenso Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden privaten Grünflächen zulässig und für die Aufwertung des Landschaftsbildes erforderlich. Die vorhandenen Wälle und Aufschüttungen wurden in den Planunterlagen bereits als künftig fortfallend dargestellt, die Aufschüttungen wurden definiert. Die Abgrabungen innerhalb der privaten Grünfläche wurden festgesetzt, um die vorhandenen Wälle zu beseitigen und um darüber hinaus Aufschüttungsmaterial bereitzustellen. Für die Abgrabungsflächen innerhalb der privaten Grünfläche werden Geländemodellierungen als Anpassung an das vorhandene Gelände vorgesehen. Eine Umsetzung der geplanten Geländemodellierungen wird erfolgen. Die Fläche ist als Kompensationsmaßnahme und als CEF-Maßnahme festgesetzt.

7.6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um die Verträglichkeit und Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie das konfliktfreie Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Maßgeblich sind die Belange des Freizeitlärms und des Verkehrslärms sowie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes zu betrachten.

Die Ferienhäuser innerhalb des „SO1 Ferienhausgebiet“ sowie das Gästehaus auf dem Anleger „SO3 Sportboothafen“ stellen die schutzbedürftigen Immissionsorte innerhalb des Plangebietes dar. Der Schutzanspruch des „SO1 Ferienhausgebiet“ entspricht dem Status eines allgemeinen Wohngebietes und der Schutzanspruch des „SO3 Sportboothafen“ entspricht dem Status von Kern-Dorf- und Mischgebieten.

Auswirkungen innerhalb des Plangebietes

Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass die unterschiedlichen normalen Freizeitnutzungen innerhalb des Plangebietes nicht dazu führen, dass die einschlägigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Immissionsorten im Plangebiet überschritten werden, sofern die Nutzung des Parkplatzes im Sondergebiet „SO2.2 Stellplätze“ in der Nachtzeit entsprechend beschränkt wird. Dies soll über organisatorische Maßnahmen sichergestellt werden und im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden.

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes ist die Nutzung der Parkplatzfläche des SO2 zur Nachtzeit (d. h. werktags von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr und 0:00 Uhr bis 6:00 Uhr, sonn- und feiertags von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr und 0:00 Uhr bis 7:00 Uhr) eingeschränkt. Hierbei wird die Nachtnutzung der westlichen 92 Stellplätze sowie der westlichen zwei

Fahrgassen untersagt. Diese Nutzungsbeschränkung ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen. Diese organisatorischen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geregelt.

Auch hinsichtlich der geplanten Sonderveranstaltungen auf dem Anleger ist nicht davon auszugehen, dass die entsprechend erhöhten Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse im Plangebiet überschritten werden. Der Ansatz der erhöhten Immissionsrichtwerte ist zulässig, sofern sichergestellt wird, dass dieser nicht häufiger als an 10 Tagen oder Nächten pro Kalenderjahr in Anspruch genommen wird.

Auswirkungen außerhalb des Plangebietes

Auswirkungen außerhalb des Plangebietes hinsichtlich des Freizeitlärms auf die nächstgelegenen schutzwürdige Bebauung westlich des Plangebietes sind ohne Sonderveranstaltungen nicht zu erwarten. Für Sonderveranstaltungen gilt auch außerhalb des Plangebiets die Regelung wie innerhalb des Plangebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Plangebietes innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf zu betrachten. Entsprechend den gutachterlichen Annahmen kann außerhalb des Plangebietes für die Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf festgestellt werden, dass unter Ansatz eines überdurchschnittlichen Betriebstages im Plangebiet die resultierende verkehrsbedingte Zusatzbelastung die Orientierungswerte für reine und allgemeine Wohngebiete überschreitet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden durch diese Zusatzbelastung um jeweils 3 dB unterschritten. Unter Ansatz der maximalen Zusatzbelastung bei einer Sonderveranstaltung werden neben den Orientierungswerten auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für reine und allgemeine Wohngebiete zur Tag- und Nachtzeit punktuell überschritten werden. Unter Berücksichtigung der begrenzten Anzahl derartiger Sonderveranstaltungen (maximal zehn Stück pro Jahr) ist zu erwarten, dass im Jahresmittel im Bereich der Ortsdurchfahrt von Hohen Wieschendorf die Auslösewerte für die Lärmsanierung nicht erreicht werden.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Es sind die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen des direkt benachbarten Golfplatzes zu ermitteln und zu bewerten. Maßstab für die gutachterliche Bewertung sind hier die einschlägigen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die sog. Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV. In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass die angesetzte hohe Nutzungsintensität des Golfplatzes keine Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes hervorruft, sofern der Betrieb des Golfplatzes – in Bezug auf die beschriebene Nutzung – nicht ausgeweitet wird. Dies gilt es im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages sicherzustellen.

Es sind auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen des Verkehrslärms zu berücksichtigen. Hierbei wurde gutachterlich festgestellt, dass unter Ansatz einer überdurchschnittlichen Zusatzbelastung die einschlägigen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Unter Berücksichtigung einer maximalen Zusatzbelastung bei einer seltenen Sonderveranstaltung innerhalb des Plangebietes wird an der Ferienhaussiedlung der nächtliche Orientierungswert punktuell überschritten, der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV jedoch eingehalten.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies erfolgt über die Festsetzung des entsprechenden Lärmpegelbereichs III. Im Allgemeinen sind diese Anforderungen für die Außenbauteile von Gebäuden bei heutzutage üblicher Bauausführung bereits erfüllt.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte/Richtwerte ist grundsätzlich aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen zu geben. Sollte dies aus technischen, gestalterischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig sein, hat ein Ausgleich durch andere geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu erfolgen. Dies erfolgt über planungsrechtliche Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109.

8. Grünflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

8.1. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche – Strandfläche

Mit der Festsetzung soll im Plangebiet gesichert werden, dass der vorhandene Strandbereich in seiner natürlichen Ausprägung erhalten bleibt und für die Touristen und Tagesgäste für die Erholung und Freizeitnutzung genutzt werden kann.

Anpflanzungen sind nicht zulässig, um den Charakter des Landschaftsbildes zu erhalten.

private Grünfläche – Dünenlandschaft

Die Anlage einer Dünenlandschaft im Bereich der Ferienhäuser dient der Einbettung der Ferienhäuser in die durch Dünen geprägte Küstenlandschaft.

private Grünfläche – Windschutzpflanzung

Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt der Windschutzfunktion. Um die Biotopqualität und Qualität der Windschutzpflanzung zu erhöhen sollen bei Abgang die nicht heimischen Gehölze durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölze trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

Um einen ungeordneten Zugang von den Ferienhäusern zum Strand zu unterbinden, soll ein Verbindungsweg hergestellt werden.

private Grünfläche – Düne

Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt und der Gewährleistung des Küstenschutzes. Um die Biotopqualität und Qualität der Windschutzpflanzung zu

erhöhen sollen bei Abgang die nicht heimischen Gehölze durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölze trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

Um einen ungeordneten Zugang durch die vorhandenen Gehölzbestände von dem vorhandenen, parallel zum Strand, verlaufenden Weg zum Strand zu unterbinden, solle kurze Verbindungswege hergestellt werden. Die Funktion der bewachsenen Düne bleibt erhalten und wird gesichert.

private Grünfläche – extensiv genutzte Rasenfläche

Die Gewährleistung und Sicherung der für die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Natura 2000 Gebieten empfohlenen Verlegung des Wanderweges wird mit der Festsetzung die Neuanlage des Wanderweges innerhalb der extensiv genutzten Rasenfläche ermöglicht.

private Grünfläche – Straßenbegleitgrün

Mit der Verwendung einer Regiosaatgutmischung für die Einsaat des Straßenbegleitgrüns wird ebenfalls das Ziel verfolgt, die Freiflächen innerhalb des Plangebietes so naturnah wie möglich zu gestalten, um Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten zu schaffen.

private Grünfläche – Graudüne

Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt und der Gewährleistung des Küstenschutzes. Um die Biotopqualität und Qualität der Windschutzpflanzung zu erhöhen sollen bei Abgang die nicht heimischen Gehölze durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölze trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

8.2. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahme (KM BE):

Mit der Festsetzung soll die bereits umgesetzte Kompensationsmaßnahme langfristig gesichert werden. Damit die Kompensationsmaßnahme den Anforderungen einer Kompensationsmaßnahme entspricht, wurden die Pflegemaßnahmen in Anlehnung an die Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt.

Diese Maßnahme trägt zur naturnahen Eingrünung des Parkplatzes und zur Erhöhung der Diversität der Grünflächen innerhalb des Plangebietes bei.

interne Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und CEF-Maßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Bewirtschaftungsweise wurde entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt,

Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt. Die Ausführung zur Anlage der Holz-Lesesteinhäufen entspricht den Anforderungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Mit der Umsetzung der Maßnahme werden die unnatürlichen Erdaufschüttungen der ehemaligen Parkhausbaustelle beseitigt, sodass eine Angleichung des Geländes erfolgt und ein offener Blick in die Landschaft ermöglicht wird. Mit dieser Maßnahme wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht und die natürliche Erholungseignung verbessert.

Weiterhin werden Ersatzlebensräume und Nahrungshabitate für durch das Vorhaben beeinträchtigte Habitate von Zauneidechse, Blindschleiche, Waldeidechse und Sperbergrasmücke geschaffen.

interne Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurden entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt. Mit der Maßnahme wird ein gleichartiger Ersatz für den Eingriff in das geschützte Feldgehölz geschaffen.

interne Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)

Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Maßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Anlage des Kleingewässers als Laichhabitat für Amphibien dient der Kompensation des Lebensraumverlustes, des durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens. Die Ausführung zur Anlage des Kleingewässers entspricht den Anforderungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000

Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz bzw. Natura 2000 dienen der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit und der Verträglichkeit des Vorhabens mit Natura 2000 Gebieten.

8.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Vorgaben für die Verwendung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Planbereich orientieren sich an den heimischen standortgerechten und prägenden Gehölzen. Die Pflanzungen dienen der Gestaltung der Freiflächen.

Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.

8.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die geschützte Baumreihe, die geschützte Baumhecke, Gehölzflächen, Einzelbäume und Naturdenkmale als

gebiets- und landschaftsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

9. Klimaschutz

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

Der vorliegende Bebauungsplan leistet aufgrund der bestandsorientierten Entwicklung des vorhandenen Standortes und Nutzung der bestehenden Flächenversiegelungen einen Beitrag zum Klimaschutz. Die vorhandenen Gebäude werden einer Nutzung zugeführt und somit werden bestehende Flächenversiegelungen genutzt und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie Freiflächen verhindert. Die bewachsene Parkplatzruine wird ebenso einer klimaschutzgerechten Nutzung zugeführt.

Mit der Revitalisierung des Standortes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die direkte Lage an der Ostsee besteht weiterhin ein günstiges Klima. Die Luftzirkulation an der Ostsee wird nicht nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden Wald- und Freiflächen sowie die Ostsee bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

10. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf und über die Straße zum Anleger bis zum Anleger selbst. Südlich der Ortslage von Hohen Wieschendorf wird die K44 über die Landesstraßen L01 und L02 in das regionale Straßennetz eingebunden.

Die Straße zum Anleger (Gemeindestraße) dient der Erschließung des Plangebietes und der Zufahrt zum Strand für die täglichen Strandbesucher. In Höhe des neu zu errichtenden Parkplatzes ist eine Wendanlage vorgesehen. Im Weiteren wird die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich weitergeführt und im Zufahrtbereich es bereits vorhandenen Parkplatzes wird eine weitere Wendanlage angeordnet. Die Verkehrsberuhigung hat das Ziel, die Aufenthaltsqualität des Bereiches für Fußgänger aus der Ferienhausanlage zu erhöhen. Die Ferienhausanlage selbst wird durch eine private innere Erschließungsstraße erschlossen, die insbesondere durch An- und Abreiseverkehr genutzt werden soll. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt außerhalb des Ferienhausgebietes im Sondergebiet „SO2.1 Stellplätze“. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind dort noch herzustellen. Hier soll die Errichtung von ca. 120 Stellplätzen ermöglicht werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet „SO2.2 Stellplätze“ sind bereits 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.

Parallel zur Straße „Am Anleger“ ist südlich der Straße 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 und miteinander verbindet.

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 bereits vorhandene Wege von der Nutzung auszunehmen. Dies betrifft vorwiegend den aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsamen Bereich der Härrwisch; es handelt sich hier um den unmittelbar zwischen Wasserfläche und Härrwisch gelegenen Strandweg. Die Nutzung dieses Weges soll auf Teilbereichen entlang der Härrwisch aufgegeben werden und durch einen neuen Weg abseits und westlich der Härrwisch ersetzt werden. Durch eine naturschonende Wegeverbindung kann der Naturraum entlastet werden. Insbesondere ist die Wegeverbindung nach Zierow zu prüfen. Die neuen Wegebeziehungen sind im Bebauungsplan dargestellt und als zusammenhängender und über den jeweiligen Rand des Geltungsbereichs hinausführender Wanderweg zu verstehen. Eine Gemeindeverbindungsfunktion wird gesichert, so dass das Wegesystem komplett und vollständig ist.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wismar. Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Plangebiets gesichert. Der Anschluss der Wasserversorgungsleitung erfolgt an die Wasserversorgung der Ortslage Hohen Wieschendorf. Die technischen Anschlussbedingungen und-möglichkeiten für die Wasserversorgung des Plangebietes sind mit dem Zweckverband Wismar im weiteren Verfahren abzustimmen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

11.2. Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Wismar. Das Abwasserkonzept sieht eine Überleitung der anfallenden Abwassermengen mittels einer Abwasserdruckleitung nach Hohen Wieschendorf mit Anschluss an die örtliche Kanalisation vor. Die technischen Anschlussbedingungen und-möglichkeiten für die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes sind mit dem Zweckverband Wismar im weiteren Verfahren abzustimmen und in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

11.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

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 Entwässerungskonzeptes der örtlichen Vorflut zuzuführen. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Einleitung in die Vorflut gesondert zu behandeln.

11.4. Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Hohenkirchen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr zu gewährleisten. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Für das Plangebiet ist nach Prüfung des zuständigen Amtes ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bei

Berücksichtigung der geplanten Bebauung erforderlich. Zurzeit steht für die Gemeinde zur Sicherung des Grundschutzes folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung, ein Unterflurhydrant (Zum Anleger, rechts vor dem Ferienhausgebiet). Gemäß Stellungnahme kann die Löschwasserversorgung für das Plangebiet als gesichert angesehen werden.

11.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Anforderungen für die Leistungseinschätzung werden durch den Vorhabenträger erbracht. Bei Erfordernis wird eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Daher ist es erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Fläche eine Abstimmung mit der E.DIS AG durchzuführen.

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

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 > 1kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3,00 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Wärmeversorgung des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ erfolgt über eine unterirdische Flüssiggasanlage.

11.6. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der mitgeteilte Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Laut Telekommunikationsgesetz ist die Telekom zur Versorgung von Wochenend-, Garten und Ferienhausgebieten nicht verpflichtet. Der Vorhabenträger wird sich unabhängig und parallel zum Planverfahren um die Anschlussmöglichkeiten kümmern.

11.7. Abfallentsorgung

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

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Dafür ist ein Müllbehältersammelplatz an der geplanten Wendeanlage am vorhandenen Parkplatz vorgesehen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden.

12. Flächenbilanz

	Flächengröße [m ²]	
Baugebietsflächen		
▪ SO1/FH (Ferienhausgebiet)	13.874,5	35.443,2
▪ SO2.1/St (Ferienhausgebiet/Stellplätze)	8.376,6	
▪ SO2.2/St (Stellplätze)	5.959,2	
▪ SO3/Ha (Sportboothafen)	6.796,9	
▪ SO4/W (Wellenschutzanlage)	437,0	
Straßenverkehrsfläche/Wege		
▪ Zum Anleger	2.946,2	7.689,7
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	4.328,7	
▪ Geh- und Radweg (G+R)	414,0	
Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung		
▪ Private Grünfläche Dünenlandschaft	9.402,7	38.457,9
▪ Private Grünfläche Windschutzpflanzung	3.510,9	
▪ Private Grünfläche Düne	3.228,3	
▪ Straßenbegleitend Grün	2.837,1	
▪ Extensiv genutzte Wiesenfläche	17.535,4	
▪ Grünfläche Graudüne	1.943,5	
Strand		5.230,8
KM-Flächen		955,0
Wasserfläche		34.246,7
Gesamtfläche		122.023,3
Geltungsbereich (ha)		12,2

13. Auswirkungen 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. 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. Anlass der Planung ist es, den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung zu fördern und in diesem Bereich einen neuen konkurrenzfähigen Standort auszubauen.

Durch die Planung werden durch die touristische Aufwertung des Anlegers und die Inbetriebnahme der Ferienhausanlage neue Gästeschichten erschlossen. Diese werden zu Synergien mit dem Golfplatz und dem Golfhotel führen und somit zur weiteren Aufwertung des gesamten touristischen Standortes beitragen. Die Belange des Tourismus sind wichtige Belange für die Gemeinde unter dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen und entsprechen Zielsetzungen des Tourismusschwerpunktraumes gemäß RREP WM.

14. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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 (3,05 m ü HN), 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 den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Eine Flutung von Teilflächen erfolgt bereits ab AS II (1,25 m ü NHN). Hochwasserschutzanlagen sind in diesem Bereich nicht vorhanden und auch nicht geplant. Entsprechend den Darstellungen der Ursprungsplanung ist für die Ferienhausbebauung ein objektbezogener Hochwasserschutz vorzusehen. Hierzu wurde im Ursprungsplan der den erteilten Baugenehmigungen zugrunde gelegt wurde, Festlegungen getroffen.

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 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.

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

15.1. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

15.2. 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.

16. Hinweise

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. 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.

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

16.4. 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.

16.5. Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes ist die Nutzung der Parkplatzfläche des SO2 zur Nachtzeit (d. h. werktags von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr und 0:00 Uhr bis 6:00 Uhr, sonn- und feiertags von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr und 0:00 Uhr bis 7:00 Uhr) eingeschränkt. Hierbei wird die Nachtnutzung der westlichen 92 Stellplätze sowie der westlichen zwei Fahrgassen untersagt. Diese Nutzungsbeschränkung ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

16.6. 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.

16.7. Gehölzschutzmaßnahmen

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

16.8. 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 1,50 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 4 geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V wird als Ausgleich eine Ausgleichspflanzung im

Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes gepflanzt.

Für die Ausgleichspflanzung ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstamm mit Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzart ist der Pflanzliste der externen Kompensationsmaßnahme im Teil B unter Punkt VI.8. zu entnehmen.

Die erforderlichen 2 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V im Bereich der geplanten Wendeanlage sind im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenspflanzung einer bestehenden Baumreihe umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5. des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass).

Externe Maßnahme zum Artenschutz - Ersatz von Bruthabitaten für Sperbergrasmücke

Westlich der Härrowisch 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

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft verbleibende Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 17.493 m² KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ (Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 17.493 m² KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss.

16.9. Externe Maßnahmen Natura2000

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

16.10. 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.

17. Planverwirklichung

17.1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

17.2. 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.

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 Straße zum Anleger 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, Sanitäranlagen 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 dieser Begründung, Teil 1 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.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Gelände des Golfplatzes, Strandflächen und die Ostsee, im Osten durch die Ostsee, im Süden durch die Ostsee, die Härrwisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen

durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Gelände des Golfplatzes begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 27 bezieht eine Fläche von etwa 12,2 ha ein und beinhaltet die Marina, die Ferienhäuser, den bestehenden Parkplatz sowie die Parkplatzruine südlich der Straße zum Anleger 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 3) und Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Abbildung 4).

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.“



Abb. 8: 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.

Tab. 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.

Tab. 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.



Abb. 9: 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.

Tab. 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	Flussseseschwalbe	<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

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. MaP (2015)
A320	Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	C
A195	Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	C

Tab. 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 wurde separat erstellt und liegt der Begründung als Anlage bei.

Im Ergebnis können unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotop

Gemäß des Umweltkartenportals des LUNG M-V liegen innerhalb des Plangeltungsbereichs nur auf den Wasserflächen und Teilen des Strandes gesetzlich geschützte Biotop vor (Abb.: 10) Im näheren Umfeld liegen zudem auf Flächen der Härwisch gesetzlich geschützte Küstenbiotop vor.



Abb. 10: Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Vorhabens (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Im Zuge der Biotoptypenkartierung wurde am südwestlichen Böschungsrand der Parkplatzruine an der Straße zum Anleger ein Gehölzbiotop kartiert, welches gemäß Biotoptypenkartierung unter den gesetzlichen Schutz fällt. Es handelt sich um ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX, Abbildung 11).



Abb. 11: Auszug aus der Karte der Biotoptypenkartierung des IfaÖ Rostock (Stand: 06.06.2017). Das gesetzlich geschützte Gehölzbiotop ist rot schraffiert im Südwesten der Parkplatzruine dargestellt (BFX 1.8, s. roter Pfeil).

Des Weiteren befindet sich am Rand des Ferienhausgebietes, hin zum Golfplatz, eine Feldhecke, welche ebenfalls gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt ist.

Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotop sind im Bereich des Anlegers durch die Errichtung eines festen Molenbauwerks und an der Parkplatzzuine durch die Geländebegradigung und einen damit verbundenen möglichen Verlust des Gehölzbiotops zu erwarten. An der Feldhecke am Rand des Ferienhausgebietes sind Rückschnitte und Rodungen vorgesehen, um Sichtfenster zu schaffen.

Die Auswirkungen werden unter Punkt 5.3 näher betrachtet. Unter Punkt 5.5 – Eingriffs-/Ausgleichsbilanz – werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die erforderlichen Anträge zur Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz werden im Zuge des Beteiligungsverfahrens gestellt, um entsprechend Rechtssicherheit vor Satzungsbeschluss zu erreichen.

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 von Einheimischen und Gästen sowie 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>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 Straße zum Anleger nutzen, sodass sich das Verkehrsaufkommen direkt am Anleger höchstens geringfügig erhöhen wird. Maßnahmen zur Reduzierung des „wilden Parkens“ werden vorgesehen. Ein Parkleitsystem ist geplant, welches frühzeitig die noch freien Kapazitäten am Anleger bekanntgibt.</p> <p>Ein Schallgutachten wurde mit Stand vom 25.04.2017/ 12.05.2017 erstellt. Darin wurde neben dem Bebauungsplan Nr. 27 auch die übrige, noch grobe Planung in der Ortslage Hohen Wieschendorf betrachtet. Die Schallimmissionen wurden insbesondere für die schutzwürdige Ferienhausbebauung, aber auch für die Gebäude auf dem Anleger betrachtet. Der Anleger wird dabei mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes, die</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		<p>Flächenversiegelungen bestehen im 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.</p>	<p>Ferienhausanlage mit dem Schutzanspruch eines Allgemeines Wohngebietes berücksichtigt. Auswirkungen ergeben sich durch den Verkehr auf der Straße zum Anleger, die Parkplatznutzung, die Nutzungen auf dem Anleger und am Strand sowie durch den Golfplatzbetrieb.</p> <p>Unter Berücksichtigung von Nutzungsbeschränkungen des Golfplatzes und des Parkplatzes innerhalb eines bestimmten Radius um die Ferienhäuser können die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete an der Ferienhausanlage eingehalten werden. Der Immissionsschutz kann somit gewährleistet werden. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Auswirkungen auf den fließenden Verkehr in der Ortslage Hohen Wieschendorf werden in einem gesonderten Planverfahren geprüft und bewertet.</p>
<p>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>erheblich</p>	<p><u>Naturräumlicher Bestand:</u> Das Plangebiet umfasst den Anleger, den Parkplatz, die Ferienwohnungen sowie die Parkplatzzruine. Überwiegend sind die Flächen bereits versiegelt. Unversiegelte Flächen beinhalten Strandbereiche mit Dünenvegetation, ufernahen Gehölzen sowie Gehölzen rund um die Ferienhäuser und straßenbegleitend. Die Parkplatzzruine besteht aus einer Betonplatte, über der mittlerweile Vegetation gewachsen ist (Gehölze und Gräser). Auf dem aufgeschütteten Wall</p>	<p><u>Anleger und Wellenbrecher</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</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		<p>am südlichen Rand der Ruine hat sich ein mesophiles, nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Gehölzbiotop entwickelt (BFX).</p> <p>Die Ferienhäuser sind von einer Feldhecke umgeben, welche ebenfalls nach § 20 NatSchAG M-V geschützt ist.</p> <p>Angrenzend befindet sich die Ostsee mit dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.</p> <p>Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V sind die Ostsee als Küstenbiotop sowie die angrenzenden Salzwiesenflächen der Härrewisch nach § 20 NatSchAG M-V geschützt.</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 Wasservogel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse</p>	<p>potentielle Brutplätze für Schwalben, welche erhalten werden. Näheres ist der FFH-Verträglichkeitsprüfung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.</p> <p>Durch die Errichtung eines festen Wellenbrechers (Fangedamm) am Kopf des Anlegers besteht ein Eingriff in die geschützten Küstenbiotope. Es liegt dort bereits ein schwimmender Wellenbrecher vor, welcher durch den festen Wellenbrecher ersetzt wird. Auswirkungen aus Artenschutzsicht werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bewertet, Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete innerhalb der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Der notwendige Ausgleichsumfang wird innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Punkt 5.5) ermittelt.</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 überwiegend erhalten; es sind jedoch an den Feldhecken Rodungen und Rockschnitte vorgesehen, um Sichtfenster zu schaffen. Der Ausgleich wird innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Punkt 5.5) ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Aussagen zum Artenschutz erfolgen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Durch die bereits durchgeführten Bautätigkeiten sind</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		<p>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 wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow sind der Anleger sowie der bestehende Parkplatz als Sondergebiet Hafen ausgewiesen. Die Ferienhäuser sind als Parkplatzfläche dargestellt. Die Fläche der Parkplatzruine ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	<p>Lebensräume/Quartiere von Fledermäusen, Brutvögeln, Amphibien und der Zauneidechse betroffen. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz der Beeinträchtigungen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben.</p> <p><u>Parkplätze</u> Der Parkplatz nahe des Anlegers besteht bereits. Weitere Flächenversiegelungen sind dort nicht vorgesehen. Die derzeitige Parkplatzruine ist mittlerweile mit Vegetation bewachsen. Diese muss entfernt werden. Der aufgeschüttete Wall wird begradigt, um das natürliche Geländeniveau wiederherzustellen. Die Stellplätze bzw. Parkplätze sollen dabei unterhalb der gedachten Geländeoberfläche verbleiben, um eine geringere Sichtbarkeit sowohl von der Ortslage aus als auch von der Ostsee zu erreichen. Das Feldgehölz überwiegend heimischer Baumarten (BFX) am südwestlichen Rand des Parkplatzes muss im Zuge der Geländebegradigung entfernt werden. Der Ausgleich wird innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.</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-</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			<p>Verträglichkeitsprüfung. Grundsätzlich ist bei einer starken Intensivierung der Strandnutzung auch mit einem Rückgang der dort befindlichen Vegetation zu rechnen.</p> <p><u>Wegenetz</u> 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. Die Ein Lageplan (siehe Abbildung 12) wird den Unterlagen beigelegt.</p> <p><u>Waldflächen</u> Es erfolgte eine Abstimmung mit der Forstbehörde bezüglich der Waldflächen innerhalb des Plangebietes. Die Gehölzflächen im Nordosten, entlang der Küste, sind als Wald darzustellen. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zu Bebauung wird eingehalten. Stellplätze bzw. Parkplätze innerhalb des Waldabstandes sind wie bereits im Bestand vorhanden.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			<p>Innerhalb der Gehölzflächen im nördlichen Plangebiet ist ein naturnah angelegter Weg vorhanden. In geschwungener Form durchzieht er die gehölzbestandene Fläche.</p> <p>Ebenfalls vorgesehen sind Wege innerhalb des Silber-Ölweiden-Gebüsches zwischen Parkplatz und Strand. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Silber-Ölweiden ist eine teilweise Beseitigung möglich. Es handelt sich nicht um ein geschütztes Biotop. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Dabei kommt auch dem Konzept maßgebliche Bedeutung zu, ein wildes Durchqueren der Grünfläche durch ordentliche Wegeführungen zu minimieren.</p> <p>Einzelbäume müssen im Zuge der Planung nicht zwingend beseitigt werden. Die Zufahrten zum geplanten Parkplatz an der Straße zum Anleger erfolgen zwischen den bestehenden Bäumen, sodass eine Rodung nicht zwingend notwendig wird. Da jedoch vom Grundsatz nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch eine Rodung unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Belange in der Detailplanung notwendig wird, wird der Eingriff durch Rodung bilanziert und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich getroffen. Dies ist Gegenstand der Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Weitere Einzelbäume sind nicht betroffen.</p> <p>Das Naturdenkmal (Stiel-Eiche) liegt im Nordosten des Plangebietsbereichs. Beeinträchtigungen sind</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			nicht zu erwarten. Die Darstellung und Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung.
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 Härwisch 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 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 nicht vorhanden.</p> <p>Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es unzulässig, an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern.</p>	<p>Im Bereich der Ferienhäuser sind Flächenentsiegelungen vorgesehen, um das Gelände offener zu gestalten. Zusätzliche Flächenversiegelungen sind im Bereich der Parkplatzruine vorgesehen. Es handelt sich jedoch überwiegend um Teilversiegelungen. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen wird durch entsprechende Leitungsnetze über private Flächen 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 z.B. durch den Einbau von Sandfängen, Öl- und Benzinabscheidern unterbunden werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist nicht davon auszugehen, dass weitergehende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen der Inanspruchnahme der Parkplatzflächen erforderlich werden.</p> <p>Während der Bauphase des Wellenbrechers (Fangedamm) wird es zu Sedimentaufwirbelungen und damit verbundenen Wassertrübungen kommen, welche jedoch nicht während der Betriebsphase zu</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		<p><u>Planungsrechtlicher Bestand:</u> Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow sind der Anleger sowie der bestehende Parkplatz als Sondergebiet Hafen ausgewiesen. Die Ferienhäuser sind als Parkplatzfläche dargestellt. Die Fläche der Parkplatzruine ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	<p>erwarten und somit kurzfristig und aus Wasserschutzsicht unerheblich sind, zumal bei der favorisierten Errichtung des Fangedamms auf Rammarbeiten verzichtet werden kann (es werden Spundbohlen eingesetzt).</p> <p>Die bestehenden Aufschüttungen vom Bau der Tiefgarage, welche sich umliegend um die Parkplatzruine befinden, sollen wieder zurück gebaut werden. Der Bodenaushub wird zurück in die Baugrube geschoben; das Gelände an das umgebende Niveau angepasst. Die natürliche landschaftliche Situation soll nach Abschluss der Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten wiederhergestellt werden. Die Maßnahmen zur Bodenregulierung sollen möglichst durch baubegleitende Betreuung abgesichert werden. Die bodenkundliche Baubegleitung ist entsprechend abzusichern. Die geplanten Parkplätze werden leicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen, um Sichtbeziehungen zur Ostsee und zur freien Landschaft zu erhalten.</p> <p>Die Bodenplatte soll im Boden verbleiben, jedoch zertrümmert werden, um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten. Da auf der Fläche ein Parkplatz entsteht, wird der Bereich auch zukünftig (teil-) versiegelt sein. Gefährdungen für das Grundwasser gehen von den Bestandteilen der Bodenplatte nicht aus. Bei der Herstellung des Parkplatzes sowie bei der Zerkleinerung der Bodenplatte wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			<p>Innerhalb des Küstenschutzstreifens befinden sich der bestehende Parkplatz und die Gebäude auf dem Anleger. Die Ferienhausbebauung liegt außerhalb des 150 m-Schutzstreifens. Der Ursprungsplan V+E-Plan Nr. 5 war seinerzeit genehmigt. Von einer Vereinbarkeit der Planziele mit den Anforderungen des Gewässerschutzes und des Küstenschutzstreifens geht die Gemeinde Hohenkirchen daher weiterhin aus. Der Vollständigkeit halber wird im Rahmen des Planverfahrens formal der Antrag zur Ausnahme vom Gewässerschutz für die Gebäude auf dem Anleger gestellt.</p> <p>Innerhalb der Ferienhausanlage wird einschließlich der Fußbodenhöhe eine Gesamthöhe von mehr 3,20 m eingehalten. Unter Berücksichtigung der Ursprungsvorgaben und Festsetzungen werden auch die Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 27 getroffen. Der Hochwasserschutz wird dadurch gewährleistet. Zudem befindet sich der Ferienhausanlage vorgelagert eine Düne von im Durchschnitt 3,90 m Höhe.</p>
a7, a8) Luft, Klima	unerheblich	<p>Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden Flächenversiegelungen überwiegend nur eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Auf der bewachsenen Parkplatzruine ist die Bedeutung geringfügig höher. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit</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</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
		verbunden eine gute Frischluftentstehung.	größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	<p>Die ufernahen Bereiche und damit auch 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 Härwisch 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>Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude der Ferienhäuser, den Parkplatz und den Anleger mit Gebäuden vorgeprägt. 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). Darüber hinaus ist beachtlich, dass durch die Aufschüttungen und Abgrabungen die zwischenzeitlich zu bemängelnde Landschaftssituation wieder beseitigt wird und der ehemalige Verlauf der Landschaftslinien wieder gesichert wird. Damit werden Sichtbeziehungen freigemacht und eine bessere Einbindung in das Landschaftsgefüge gesichert.</p> <p>Der zusätzliche Parkplatz, der südlich der Straße zum Anleger 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>
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	unerheblich	Im direkten Umfeld befinden sich das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet/SPA „Wismarbucht und Salzhaff“.	Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen, weshalb eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit aller touristischen Entwicklungen in der Gemeinde Hohenkirchen, speziell in Hohen Wieschendorf, mit

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet. Die FFH-VU ist wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Natura2000-Gebiete ausgeschlossen werden.
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/ sparsa	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

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
me und effiziente Nutzung von Energie			Berücksichtigung der Möglichkeiten im vorhandenen Bestand keine Einschränkung für die Nutzung gegeben.
g) Landschaftspläne , u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz recht	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 Parkplatzzuine als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. 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	-	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.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
			<p>Minderungen der 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 Flächen als Erholungsraum wird einerseits genutzt, andererseits wird das Landschaftserleben durch die Bebauung beeinträchtigt.</p>

5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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 wurde von dem Institut für Angewandte Ökosystemforschung (IfAÖ) mit Stand vom 18.05.2017 erstellt. Erfasst wurden Brut- und Rastvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse sowie relevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist wesentlicher Bestandteil des Planwerks. Die relevanten Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Fledermäuse

Eine geringe Anzahl Fledermausquartiere wurde ermittelt, ebenso eine geringe Jagdaktivität. Das Plangebiet weist somit eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist entsprechend auszuschließen.

Auf dem Anleger ist die Beleuchtung so anzulegen, dass keine Anziehungswirkung auf Insekten ausgeübt wird und dass die Abstrahlung Richtung Wasser möglichst gering ist.

Für den Verlust von einem potentiellen Sommerquartier durch die Umbaumaßnahmen an den Ferienhäusern sind 5 Ersatzquartiere anzubringen.

Fischotter

Die Küstenbereiche können potentiell als Wanderrouten genutzt werden, es erfolgte jedoch kein Nachweis. Aufgrund der nahezu ausschließlichen Wanderung während der Nachtstunden sind im Zusammenhang mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Ein gewisser Vertreibungseffekt durch die Bauarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, ist jedoch zeitlich befristet und ruft keine erheblichen Beeinträchtigungen hervor.

Schweinswal

Nachweise wurden keine im Zuge der Kartierungen erbracht. Ein seltenes Vorkommen ist potentiell möglich. Beeinträchtigungen durch eine geringfügige Einschränkung der Jagdgebiete und Vertreibungseffekte könnten durch Bauarbeiten des Wellenbrechers entstehen. Eine dauerhafte, populationswirksame Beeinträchtigung des Bestandes ist nicht herbeizuführen.

Brutvögel

Es wurden im Zuge der Kartierungen insgesamt im Untersuchungsgebiet 85 Brutvogelarten erfasst, wovon 31 Arten als planungsrelevant einzustufen sind. Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine Bauzeitenbeschränkung auf die Wintermonate (30. September bis 01. März) eingehalten.

Von Störungen durch touristische Nutzung sind vor allem Schnatterente, Gänsesäger, Brandgans und Mittelsäger betroffen. Insbesondere für den Niederungsbereich der Härrewisch ist für ufernah brütende oder ruhende Tiere eine Störung durch Spaziergänger zu erwarten. Zur Vermeidung von erheblichen Störungen sollte vorsorglich geprüft werden, ob eine Beruhigung der Uferbereiche zwischen Feuchtgebiet am Golfplatz und dem Ende des Hukweges sowie zwischen Anleger und Südgrenze der Härrewisch durch eine Besucherlenkung auf landseitig gelegene Wege möglich ist.

Sonderveranstaltungen auf dem Anleger wirken kurzzeitig, sodass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen.

Für Arten mit jährlich wechselnden Bruthabitaten bestehen keine Verletzungen des Schädigungsverbotes, da ein Ausweichen auf andere Bruthabitate möglich ist. Für Arten mit mehrjähriger Nutzung der Bruthabitate besteht jedoch ein Verlust dieser an den Ferienhäusern durch Umbaumaßnahmen. Es ist ein Ersatz im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Betroffen sind Bruthabitate der Mehlschwalbe; als Ersatz sind 44 Nistgelegenheiten zu schaffen. Zudem sind Brutplätze von Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling betroffen, für welche insgesamt 16 künstliche Nistgelegenheiten zu erbringen sind.

Die Sperbergrasmücke besitzt zwei Reviere im Plangebiet, wovon eines an der Parkplatzruine liegt und im Zuge der Geländebegradigung verloren geht. Es sind Habitatoptimierungen oder ein Ersatzhabitat zu schaffen.

Zugvögel

Es wurden im Zuge der Kartierungen insgesamt 62 Wat- und Wasservogelarten erfasst. Beeinträchtigungen werden durch eine Zunahme der touristischen Aktivität im Umkreis des Plangebietes. Es werden vorsorglich Maßnahmen genannt, um die Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Die Beleuchtung auf dem Anleger ist so zu gestalten, dass sie möglichst wenig auf die Ostsee abstrahlt.

Es ist zu prüfen, ob eine Beruhigung der Uferbereiche zwischen Feuchtgebiet am Golfplatz und dem Ende des Hukweges sowie zwischen Anleger und Südgrenze der Härrewisch durch eine Besucherlenkung auf landseitig gelegene Wege möglich ist.

Zur Eindämmung von Scheuchwirkungen in Richtung Wasser ist im Zeitraum Anfang Oktober bis Mitte April der östliche Teil des Anlegers durch eine ortsfeste Absperrung ab Höhe Hochwasserschwelle für den Besucherverkehr zu sperren. Der betreffende Bereich ist in diesem Zeitraum nicht zu beleuchten.

Reptilien

An den Ferienhäusern sowie im Randbereich des Strandes wurden Zauneidechsen festgestellt. Potentiell nutzbare Habitate sind im Randbereich der Parkplatzruine vorhanden. Im Zuge der Umbaumaßnahmen innerhalb der Ferienhauseanlage ist ein Zauneidechsenhabitat zerstört worden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art durch den Verlust eines Habitates mit wenigen Individuen ist nicht gegeben.

Die Erhöhung der touristischen Aktivität innerhalb des Plangebietes bedingt eine Verstärkung der Trittwirkungen in Saumstrukturen am Strand sowie eine Erhöhung der Störwirkung durch höhere und längere Frequentierung der Lebensräume der Zauneidechse. Damit ist von einer Entwertung von Habitaten auszugehen.

Zum Ersatz von beeinträchtigten Zauneidechsenhabitaten ist ortsnah ein Ersatzlebensraum mit Quartierstrukturen (Holz-Lesestein-Haufen),

Sonnenplätzen (Sandmulden) und Nahrungsflächen (lockere Vegetation, artenreich) auf einer Fläche von mindestens 2.500 m² zu realisieren. Dies dient zeitgleich als Ersatz für Lebensräume der Arten Blindschleiche und Waldeidechse.

Amphibien

Im Plangebiet befand sich ein Regenwasserrückhaltebecken, welche im Zuge der Umbaumaßnahmen bereits entfernt wurde. Dort wurden Teichfrosch, Teichmolch und die Erdkröte nachgewiesen. In kleinen, wasserführenden Senken auf der Parkplatzruine wurde zudem der Teichfrosch erfasst.

Durch den vollständigen Verlust des Regenwasserrückhaltebeckens und der Überplanung der Parkplatzruine gehen Laichhabitats der Arten verloren. Ebenso kam es zu einem Verlust von wenigen Individuen, welcher nicht populationswirksam ist.

Zum Ausgleich der Lebensraumverluste ist eine Neuanlage eines Laichhabitats in räumlicher Beziehung zur Ferienhausanlage vorgesehen.

Zusammenfassend sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

Für die alle artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten:

Zum Schutz der Artgruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien muss die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar 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.

Fledermäuse und Zug- und Rastvögel:

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

Fledermäuse

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.

Brutvögel (Brandgans, Gänsesäger, Mittelsäger), Rastvögel

Die Möglichkeit der landseitigen Rückverlegung von Wegen zwischen dem Anleger Hohen Wieschendorf und dem Süden der Härrewisch sowie zwischen dem Feuchtgebiet am Golfplatz und dem Norden der Hohen Wieschendorfer Huk ist zu prüfen.

Sperbergrasmücke

Ein Ersatz von Bruthabitaten ist zu erbringen bzw. eine Optimierung von Habitaten im Umfeld der Planung. Es ist vorgesehen, dornenreiche Strauchgruppen als Bruthabitate außerhalb des Plangebietes, westlich der Härrewisch zu pflanzen.

Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe

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.

Zauneidechse

Am Südrand des Parkplatzkomplexes an der Straße zum Anleger ist auf mindestens 2.500 m² die Herstellung eines Zauneidechsenhabitats mit Holz-Lesesteinhäufen, Sandmulden und lockerer, artenreicher Vegetation vorzunehmen. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Kompensationsmaßnahme KM1.

Amphibien

Im Nordosten des Plangebietes ist die Anlage eines mindestens 100-150 m² großen Laichhabitats für Amphibien umzusetzen. Dies erfolgt im Zusammenhang mit der Kompensationsmaßnahme KM3.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Artgruppen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

5.5. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.5.1. Gesetzliche Grundlagen

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger

Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe in einseitige Baumreihen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (Alleenerlass) bewertet.

Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Eingriffe in den geschützten Baumbestand der Gemeinde Hohenkirchen sind gemäß „Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen“ vom 31.01.2006 (Baumschutzsatzung) zu bewerten.

5.5.2. Bilanzierungsgrundlagen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung des Anlegers mit der Marina, der Ferienhaussiedlung sowie der Flächen südlich der Straße zum Anleger (ehemals Parkhaus) in Hohen Wieschendorf geschaffen werden. Dadurch wird es zu Eingriffen in die Natur und Landschaft kommen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 35 BauGB. Die Bebauung bisher unbebauter Flächen stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher ist verpflichtet die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (vgl. § 15 BNatSchG). Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf teilte die zuständige untere Naturschutzbehörde mit, dass die vorhandene Bebauung, die im Rahmen des VE 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow umgesetzt wurde, in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen, sofern die dafür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht umgesetzt wurden.

Für den VE 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow ist seinerzeit ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt worden, der eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie entsprechende Kompensationsmaßnahmen enthält. Da es Abweichungen zwischen den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumaßnahmen und den umgesetzten Baumaßnahmen gibt, ist, wenn erforderlich, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung neu vorzunehmen. Die im GOP aufgeführten Kompensationsmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Somit wird die Einbeziehung der vorhandenen Bebauung erforderlich.

Für die einzelnen Baugebiete werden teilweise unterschiedliche Grundlagen für die Bilanzierung verwendet, da sich der Stand der Umsetzung der erfolgten Baumaßnahmen im Rahmen des V+E-Planes Nr. 5 und 7 unterschiedlich darstellt sowie auch die Genehmigungslage der realisierten Baumaßnahmen.

Sportbootanlage (SO 3/ Ha) und Wellenschutzanlage (SO 4/ W)

Auf Grundlage des VE 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow wurden drei Gebäude auf dem Anleger sowie Schwimmstege und ein schwimmender Wellenbrecher errichtet.

Für die Schwimmstege und den Wellenbrecher liegt bereits eine schiffahrtsrechtliche Genehmigung vor (Datum Genehmigung: 28.06.2002). Diese Bebauung wird somit als Vorbelastung berücksichtigt.

Die drei Gebäude wurden auf bereits versiegelter Fläche errichtet, so dass lediglich ihre Wirkung auf den Naturhaushalt in Bezug auf die geplante Nutzung der Gebäude einzubeziehen ist.

Im vorliegenden B-Plan Nr. 27 ist es geplant, als einzige bauliche Änderung in diesem Bereich den Wellenbrecher zu erneuern.

Wegen des großen Pfahlabstands von ca. 7,5 m werden dafür sehr stabile Konstruktionen wie z. B. Spundbohlen, die aufeinandergelegt werden, benötigt, die mit Sand verfüllt werden.

Als Grundlage dienen der Lageplan – Variante Fangedamm Vorschlag 3 von b&o Ingenieure (Stand: 02.02.2017) sowie die Biotopkartierung von IfAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte: 06.06.2017).

Wegen des großen Pfahlabstands von ca. 7,5 m werden dafür sehr stabile Konstruktionen wie z. B. Spundbohlen, die aufeinandergelegt werden, benötigt

Parkplatz am Strand (SO2/ St)

Der Parkplatz und die dazugehörigen Wegeflächen wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des VE 5 gebaut. Sie werden im Rahmen des B-Planes Nr. 27 nicht verändert. Da eine naturschutzfachliche Kompensation des Eingriffs bisher nicht erfolgt ist, wird dies im Rahmen der hier vorzunehmenden Bilanzierung nachgeholt.

Als Grundlage werden die Daten aus dem Vermessungsplan (Stand: 11.01.2017) sowie die Biotopkartierung aus dem Grünordnungsplan zum VE 5 "Anleger Hohen Wieschendorf" (August 1998) herangezogen, da der Ursprungszustand betrachtet werden muss. Die Biotopkartierung setzt sich aus einer Karte und Text, der dem Grünordnungsplan zu entnehmen ist, zusammen. Wie im Text des

Grünordnungsplanes (S. 13, Arten und Lebensräume) erläutert, sind die Darstellungen in der Karte teilweise nicht korrekt, so dass die Beschreibungen im Text hinzugezogen wurden. Daraus geht hervor, dass die Hauptfahrgasse des Parkplatzes bereits geteert ist. Da keine genauen Flächenangaben zu der Fahrgasse vorhanden sind, wird in der Bilanzierung die Fläche der vorhandenen geteerten Fahrgasse als Maßstab genommen. Zudem wird im Text des Grünordnungsplanes beschrieben, dass ein Betonplattenweg von der Südostecke des Parkplatzes zum Anleger führt. Der sich an dieser Stelle im aktuellen Bestand befindende wassergebundene Weg wird in der Bilanzierung daher nicht berücksichtigt.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 27 sind unversiegelte Wege nördlich und östlich des Parkplatzes geplant, die teilweise durch Gehölzflächen führen sollen. Hierfür wird die Biotopkartierung von IfAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte: 06.06.2017) herangezogen.

Ferienhäuser (SO 1/ FH)

Für den Bereich der vorhandenen Ferienhäuser (durch den VE 5) stellt sich die Situation so dar, dass durch den B-Plan Nr. 27 ein Teil der gebauten Ferienhäuser zurückgebaut wird und teilweise neue Flächen versiegelt werden sollen. In der Summe wird durch den B-Plan Nr. 27 etwa 815 m² mehr Fläche versiegelt. Zudem sind die Baugenehmigungen für die Ferienhäuser mittlerweile erloschen.

Hinzu kommen vom Vorhabenträger vorgegebene Rodungs- und Anpflanzflächen im Bereich der Hecke.

Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist daher die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen maßgebend sowie die Biotopkartierung aus dem VE 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow um die Ursprungssituation der Biotope mit zu berücksichtigen.

Das zwischenzeitlich angelegte Regenrückhaltebecken, das wieder zurückgebaut wurde, wird im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen beachtet.

Parkplatz (SO 1/ FH/ St)

Auf der Fläche des geplanten Parkplatzes wurde im Rahmen der Erstellung des VE 7 der ehemaligen Gemeinde Gramkow der Bau eines Parkhauses begonnen und nicht abgeschlossen. Da die Genehmigung für den Bau des Parkhauses erteilt wurde, wird die gegebene Situation der Biotope sowie die vorhandenen Vorbelastungen (Betonplatte) gemäß Biotopkartierung von IfAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte: 06.06.2017) als Bilanzierungsgrundlage herangezogen. Für die Anteile an versiegelter und teilversiegelter Fläche des geplanten Parkplatzes dient ein Entwurf des Ingenieurbüros Dohse GmbH (Stand: 15.02.2017) als Grundlage.

5.5.3. Bestandsbeschreibung

Naturraum

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit "Wismarer Land mit Insel Poel" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 13.03.2017).

Als Bodentypen sind Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass vorherrschend (Quelle: <https://www.umweltkarten.mvregierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 13.03.2017).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fallen die natürlichen Höhen des Geländes von Westen nach Osten Richtung Ostsee von ca. 15 m bis 0 m über NN ab (Quelle: Vermessung vom 11.01.2017).

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Die aktuelle Struktur der Biotope stellt sich folgendermaßen dar (Quelle: IfAÖ, Stand: Text:18.05.2017, Karte: 06.06.2017):

Bereich Ferienhäuser (SO 1/FH), Parkplatz (SO 2/St) und Marina/ Sportboothafen (SO 3/Ha und SO 4/W)

Zentrale Bereiche des Untersuchungsgebietes (UG) „Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.5“ bildet die Marina Hohen Wieschendorf (OVH) sowie das östlich davon gelegene Ferienhausgebiet (PZF). Aufgrund aktuell stattfindender Baumaßnahmen stellen sich die Flächen zwischen den Ferienhäusern als Offenbodenbereiche dar, die nur in unmittelbarem Umfeld der Häuser und am Gebietsrand Reste von Ruderalfluren (RHU) und Siedlungsgehölzen (PWY) aufweisen. Im Osten der Siedlung befindet sich ein Parkplatz (OVP) mit jüngeren Mehlbeeren (BBJ). Eine Baumhecke (BHB) aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Ahornen (*Acer spec.*) grenzt das Ferienhausgebiet westlich und nördlich zum Golfplatz (PZG) ab. Beim Golfplatz handelt es sich um eine Weidelgras-Wiese (GMA), die im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht sportlich intensiv genutzt wird. Östlich des Golfplatzes stockt eine Windschutzpflanzung (BWW) aus Hybridpappeln, die zur Küste hin in eine Stieleichen-Baumreihe (BRN) und ein Gebüsch nicht heimischer Straucharten (BLY) übergeht. Der Stieleichen-Baumreihe ist eine ausgedehnte Ruderalflur (RHU) vorgelagert, die von Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Strandroggen (*Leymus arenarius*) dominiert wird. Der sich anschließende Strand (KSD) wird intensiv genutzt und weist nur wenig Vegetation auf. Die landseitig gelegenen Flächen weisen gemäß Kartieranleitung MV keine Merkmale einer Düne auf. Einzig auf einem kleinen Strandabschnitt im Norden des UG hat sich eine typische Salzmierenflur (KSB) entwickelt, die als naturnaher Sandstrand der Boddengewässer (KSB) nach § 20 NatSchAG MV und als FFH-LRT 1210 zu schützen ist. Unmittelbar nördlich der Marina wurden vor allem Silber-Ölweiden (*Eleagnus commutata*) für eine künstliche Dünenbepflanzung verwendet. Dieses nicht heimische Gehölz findet sich auch im Süden des UG auf den dortigen Dünen wieder.

Südlich der Straße zum Anleger erstreckt sich eine Kuhweide, die aufgrund unterschiedlich brackwasserbeeinflusster Bereiche und des Einflusses eines Grabensystems (FGN) in verschiedene Biotoptypen zu unterteilen ist. In den höher gelegenen randlichen Abschnitten dominiert das Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*), so dass eine Frischweide (GMW) auszuweisen ist. Im Einflussbereich des Grabensystems ändert sich die Artzusammensetzung hin zu Dominanzbeständen von Weiß-Straußgras (*Agrostis stolonifera*), welches als Zeigerart von Flutrasen (GFF) gilt. In Küstennähe wird wiederum das Einzugsgebiet des Brackwassers erreicht. Hier haben sich oligohaline Salzgrünländer (KGO) entwickelt, die typische Arten wie Strand-Milchkraut (*Glaux maritima*), Salz-Binse (*Juncus gerardii*), Strand-Salzschwaden (*Puccinellia maritima*) und Strand-Wegerich (*Plantago maritima*) beherbergen. Diese fallen unter den Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V und gelten als FFH-LRT 1330.

An die Kuhweide schließt sich östlich eine Küstenschutzdüne an, die mit Schlehengebüsch (BLM) und Silberölweidensträuchern (BLY) bestockt ist. Hauptsächlich wird sie aber von Ruderalfluren (RHU, RHK) eingenommen, die von Pfaden (OVD) durchzogen sind und sich teilweise bis weit auf den Strandbereich erstrecken.

Ein Mahlbusen liegt im äußersten Süden des Untersuchungsgebietes am Fuße der Küstenschutzdüne. Als naturfernes Gewässer ist der Mahlbusen selbst nicht geschützt, allerdings ist das angrenzende Schilfröhricht (VRP) ein zu schützendes Biotop. Der Küstenbereich südlich der Marina Hohen Wieschendorf zeigt aufgrund geringer bis mäßiger touristischer Nutzung eine überwiegend naturnahe Ausprägung. Einzig im unmittelbar an die Marina angrenzenden Strandbereich deuten ruderale Pionierfluren (RHP) und vegetationsloser Strandbereich auf intensivere Nutzung hin.

Im Anschluss sind es dann vor allem brackwasserbeeinflusste Röhrichte (KVR, FFH 1160) aus Schilf (*Phragmites australis*) und Strandsimsen (*Bolbochoenus maritimus*) sowie mesohaline Salzwiesen (KGM, FFH 1330), die den Küstenabschnitt bestimmen. Neben diesen geschützten Küstenbiotopen unterstreichen einige gefährdete Arten die besondere Wertigkeit dieses Bereiches. So kommen auf den mesohalinen Salzbinsen-Strandseggen-Rasen unter anderem das Kleine Tausendgüldenkraut (*Centaurea pulchellum*) und der Gewöhnliche Strandflieder (*Limonium vulgare*) als stark gefährdete Arten (Rote Liste M-V 2) vor.

Bereich Parkplatz (SO 1/ FH/ St)

Der Parkplatz an der Straße zum Anleger liegt nordöstlich der Ortschaft Hohen Wieschendorf. Bei der Fläche handelt es sich um ein unvollständiges Parkhaus, dessen Bau nicht abgeschlossen wurde und die Baustelle mittlerweile (OBV) brachliegt. An der Straße zum Anleger verläuft eine geschlossene Baumreihe aus Mehlbeeren, die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.

Aufgrund vieler wasserhaltender Löcher und Höhlungen auf der komplett versiegelten Baustellenfläche, haben sich verschiedene Kleinstbiotope entwickelt. Nässe- und feuchtigkeitsliebende Arten besiedeln die temporär wassergefüllten Löcher, sodass sowohl Breitblattröhrlkolbenröhrichte (VRT) als auch Kleinstbiotope aus Sumpfsimsen (VRK), sowie Schilfröhrichte (VRP) verstreut vorkommen. Alle Kleinstgewässer eint der großflächige Aufwuchs verschiedener Weiden (*Salix* sp.), der zusammengefasst als Feuchtgebüsch (VW) anzusprechen ist. Die bereits erwähnten Röhrichte werden als Überlagerungscode in den Biotoptyp „Feuchtgebüsch“ integriert, da eine Trennung der Biotope aufgrund der Kleinflächigkeit nicht nachvollziehbar wäre. Das Komplexbiotop ist aufgrund seiner Lage auf einer versiegelten Fläche von geringerer Wertigkeit und unterliegt nach fachgutachterlicher Einschätzung keinem Schutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Die jetzige Baustellenfläche liegt unter der Geländeoberkante, da diese die ursprüngliche Grundplatte der unteren Parkhausebene darstellt. Dementsprechend wird die Fläche von teils steilen Böschungen begrenzt. Östlich der Baustellensenke erstreckt sich eine ca. 8.000 m² große Anhöhe, der auf den Aushub des Baustellenbereiches zurückzuführen ist. Fast die gesamte Böschungskante sowie die Anhöhe werden von Sanddorngebüsch eingenommen, in die weitere Gehölze eingestreut sind. Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) kann auf diesen sekundären und abseits der Küste gelegenen Flächen nicht als standorttypisch angesehen werden. Daher ist das Gehölzbiotop als nicht schützenswertes „Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher“

(BLY) zu interpretieren, was durch das Vorkommen weiterer nicht heimischer Gehölze, wie Eschen-Ahorn (*Acer negundo*) unterstrichen wird. Einzig an der südwestlichen Böschungskante stockt ein Weiden-Feldgehölz (BFX), was aufgrund seiner Biotopausprägung zu schützen ist.

Zwischen den Gehölzstrukturen und dem südlich und westlich angrenzenden Intensivacker (ACL) bzw. der nördlich angrenzenden Straße (OVL) haben sich ausgedehnte Ruderalfluren (RHU) entwickelt. In diesen wachsen zunehmend Gehölze auf, so dass der Biotoptyp mit dem Überlagerungscode BLY (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) vervollständigt wurde. An feuchteren Stellen der Ruderalfluren sind vereinzelt feuchteliebende Hochstauden sowie Weiden vertreten.

Die Straße zum Anleger im Norden des Untersuchungsgebietes wird südlich von einer Mehlsbeeren-Baumreihe (BRG) und nördlich von einer arten- und strukturreichen Feldhecke (BHF) sowie einer „auf den Stock gesetzten“ Strauchhecke mit Überhältern (BHS) gesäumt. Im Osten des UG stockt eine Silberweiden-Baumreihe und bildet eine Grenze zur sich anschließenden Weidelgras-Weide, welche mit Kühen beweidet wird.

Die Karte zum naturräumlichen Bestand wird als Anlage beigelegt.

Für den Bereich der Ferienhäuser (SO 1/ FH) und des Parkplatzes am Strand soll, wie oben geschildert, die Biotopsituation zur Zeit der Aufstellung des V+E-Planes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow angesetzt werden. Zu dieser Zeit stellte sich der Biotopbestand wie folgt dar:

"Die landseitigen Flächen innerhalb des VE-Plangebietes umfassen die beiden Parkplätze und die Randbereiche nördlich der geteerten Zufahrtsstraße zum Anleger. Die Hauptfahrgasse des Strandparkplatzes ist geteert, die in der Mitte und am Rand des Platzes angeordneten Stellplätze sind entweder von Trittrasengesellschaften besiedelt oder von einem weitgehend vegetationslosen, stark verfestigten Sandboden eingenommen. Zwischen dem Parkplatz und der Straße hat sich ein breiter Ruderalstreifen entwickelt. Von der Südostecke des Platzes führt eine breite mit Betonplatten befestigte Trasse in Richtung Strand/Anleger. Die gleichen Betonplatten wurden auch am Rand des Parkplatzes abgelegt. Nördlich des Strandparkplatzes beginnt die küstenparallel bis zur Huk hinaufreichende, einschichtig aufgebaute Windschutzpflanzung. Der westlich angrenzende Ausweichparkplatz [aktuell Bereich Ferienhäuser SO 1/ FH] ist durch eine ähnlich aufgebaute ca. 15 m breite Windschutzpflanzung vom Strandplatz getrennt. Zwischen Windschutzanlage und Straße befindet sich ein zugeschüttetes Wasserloch mit ruderalisiertem Schilfbewuchs. Im mittels Schrankenbetrieb zu öffnenden Ausweichplatz sind lediglich die Hauptzufahrten und einige Fahrgassen mit Betonplatten befestigt, die Stellplätze wurden mit Wieseneinsaat begrünt. In der Mitte wurde vor ca. 6 Jahren eine mehrreihige Hecke, in der heimische Gehölzarten dominieren, angelegt. Infolge der noch fehlenden heckentypischen Strukturen wird kein gesetzlicher Biotopschutz für diese gepflanzte Hecke abgeleitet. Die ähnlich aufgebauten Hecken am Rand des Platzes bilden gleichzeitig die Randeingrünungen des angrenzenden Golfplatzes." (GOP zum VE Nr. 5, S. 15 f.)

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der

Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Tab. 5: Naturschutzfachliche Wertstufen (gemäß „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“)

Wert-einstufung	Kompensations-erfordernis (Kompensations-wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (TABELLE 2). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tab. 6: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope aus dem V+E-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow (1998) (K-Wert = Kompensationswert)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Regenerations-fähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
10.1.2	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2/3		2
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1			1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen				0,5
13.3.4	PEU	Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation	1			0,5

Der östlich gelegene Strandparkplatz ist entweder von **Trittrasengesellschaften** besiedelt oder von einem weitgehend **vegetationslosen, stark verfestigten Sandboden (PEU)** eingenommen. Durch die Nutzung als Parkplatz besteht eine intensive Störung des Biotops. Der Ausweichparkplatz wurde seltener genutzt, war jedoch teilweise mit Betonplatten ausgelegt, deren Flächenumfang nachträglich nicht mehr nachvollziehbar ist. Daher wird für beide Flächen der Biototyp Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) mit einem Kompensationswert von **0,5** angesetzt.

Die zwischen den Parkplatzflächen gelegene **ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** wird angenommen, dass die Wertigkeit ebenso hoch ist, wie in der aktuellen Biotopkartierung von IFAÖ. Daher wird ein Kompensationswert von **2,0** verwendet.

Der südlich an die Parkflächen angrenzende **Zierrasen (PER)** ist artenarm und durch den Verkehr einer hohen Belastung ausgesetzt. Der artenarme Zierrasen ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Es wird ein Kompensationswert von **0,5** verwendet.

Die **Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)**, die sich auf dem Ausweichparkplatz befindet, ist zum Zeitpunkt der Kartierung relativ jung und durch die Parkplatzsituation belastet. Der Kompensationswert wird mit **1,0** eingestuft.

Tab. 7: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope aus der Biotopkartierung von IFAÖ (2016) (K-Wert = Kompensationswert, § 19 = nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe/Allee; § 20 = nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biototypen BRD	Status	K-Wert
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	3	2		3
2.1.5	BLY	Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern		1		1
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	2	§ 20	3
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überhältern	3	3	§ 20	3
2.3.3	BHB	Baumhecke	3	3	§ 20	3
2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung		1		1
2.6.1	BRG	Geschlossene Baumreihe	3	2	§ 19	
3.2.1*	KVR	Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (Flache Meeresarme und -buchten)	k.A.			2
3.6.4	KSB	Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer	3	2/3	§ 20	3
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	2		2

6.5/ 6.2.6/ 6.2.10	VW, VRK, VRT	Feuchtgebüsch (Kleintröhricht, Rohrkolbenröhricht)		2	1/2	3
9.1.5	GFF	Flutrasen		2		2
9.2.1	GMF	Frischwiese	2	3	BWB	2
10.1.2	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte		2/3		2
10.1.2	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (an Straßen)		2/3		1
14.7.12	OVH	Hafen- und Schleusenanlage				1

* Biotop-Nr. gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensräumen in M-V (LUNG, 2013)

In der 50 m Wirkzone des Anlegers befindet sich südlich des Anlegers zwischen Kuhweide und Strandbereich **Mesophiles Laubgebüsch (BLM)** bestehend aus Schlehensträuchern. Weiteres Mesophiles Laubgebüsch wächst in der Wirkzone der Ferienhäuser zwischen Ferienhausbereich und Parkplatz am Strand. Für den Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V ist die Größe der Gebüschbiotope nicht ausreichend. Es wird ein Kompensationswert von **3,0** angesetzt.

Der im Plangebiet vorhandene Biotoptyp **Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)** kommt zum einen als Ölweidengebüsch als künstliche Dünenbepflanzung vor. Zum anderen ist dieser Biotoptyp östlich des Parkplatzes (SO 1 / FH/ St) auf dem Aushub des Baustellenbereiches vorhanden. Hier ist der Aufwuchs überwiegend von Sanddorn und Eschenahorn geprägt. Es wird ein Kompensationswert von **1,0** verwendet.

An der südwestlichen Böschungskante der Erdaufschüttungen am Parkplatz (SO 1 / FH/ St) wächst ein **Weiden-Feldgehölz (BFX)** aus überwiegend heimischen Baumarten, das aufgrund seiner Biotopausprägung nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Aufgrund des Aufwuchses auf einem temporären Erdwall wird ein unterer Kompensationswert von **3,0** angesetzt.

Zwischen der Straße zum Anleger und dem Golfplatz liegt eine **Strauchhecke mit Überhältern (BHS)**, die aufgrund ihrer Größe und Zusammensetzung mit heimischen Gehölzen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Durch die Lage an der Straße wird ein Kompensationswert von **3,0** angesetzt.

Das Ferienhausgebiet nördlich und westlich umschließend, stockt eine **Baumhecke (BHB)** aus Hainbuchen und Ahornen, die aufgrund ihrer Größe und Zusammensetzung mit heimischen Gehölzen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Durch ihre Lage am Ferienhausgebiet und am Golfplatz wird ein Kompensationswert von **3,0** angesetzt.

Nördlich des Parkplatzes am Strand stockt eine **Windschutzpflanzung (BWW)** aus überwiegend Hybridpappeln. Es wird ein Kompensationswert von **1,0** angesetzt.

Südlich des Anlegers, angrenzend an den Strandbereich, kommen **brackwasserbeeinflusste Röhrichte (KVR)** aus Schilf und Strandsimsen vor. Durch die Nähe zum Anleger wird ein Kompensationswert von **2,0** angesetzt.

An diese Röhrichte schließen sich weiter südlich Bereiche des **Naturnahen Sandstrandes der Boddengewässer (KSB)** an. Auch hier wird, aufgrund der Nähe zum Anleger, ein Kompensationswert von **3,0** angesetzt.

Die südlich der Straße zum Anleger gelegene Kuhweide wird von einem **Grabensystem (FGN)** durchzogen. Es wird ein Kompensationswert von **2,0** verwendet.

Auf der bestehenden Betonplatte am geplanten Parkplatz (SO 1 / FH/ St) hat sich vor allem in den wasserhaltenden Löchern und Höhlungen ein **Komplexbiotop aus Breitblattrohrkolbenröhrichten (VRT), Kleinröhrichten aus Sumpfsimsen (VRK) und Schilfröhrichten (VRP)** entwickelt. Diese Kleinstgewässer eint der großflächige Aufwuchs verschiedener Weiden (*Salix* sp.), der zusammengefasst als Feuchtgebüsch (VW) anzusprechen ist. Aufgrund der Lage auf einer versiegelten Fläche wird ein unterer Kompensationswert von **3,0** angesetzt.

Südlich der Straße zum Anleger im Bereich der Kuhweide im Übergangsbereich zwischen der Frischweide und den Gräben hat sich **Flutrasen (GFF)** ausgeprägt. Es wird ein Kompensationswert von **2,0** verwendet.

Als externe Ausgleichsmaßnahme soll östlich des geplanten Parkplatzes (SO 1 / FH/ St) eine extensive Wiese/ Frischwiese angelegt werden. Aufgrund ihrer Nähe zum Parkplatz und zur Straße wird ein unterer Kompensationswert von **2,0** angesetzt.

Zwischen Parkplatz am Strand und dem Ferienhausgebiet hat sich eine **ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)** ausgebreitet. Es wird ein Kompensationswert von **2,0** angesetzt.

Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU), die an der Straße wächst, wird durch die damit verbundene Belastung mit einem unteren Kompensationswert von **1,0** berücksichtigt.

Der Anleger mit Schwimmstegen und Wellenbrecher, einschließlich der unmittelbar umliegenden Wasserfläche, wird als **Hafen- und Schleusenanlage (OVH)** aufgenommen. Es wird ein Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Tab. 8: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope aus der Biotopkartierung von IFAÖ (2016); hier: marine Biotoptypen

Biotoptyp-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	K-Wert
2.3	NBF	Meeresboden mit Fein- bis Mittelsanden	4
2.4	NBK	Kies-, Grobsand- und Schilfbereiche	4

Die Nummerierung der marinen Biotoptypen ist der "Anleitung für die Kartierung von marinen Biotoptypen und FFH-Lebensräumen in den Küstengewässern M-V" (LUNG 2011) entnommen. Die Bewertung wurde dem Kartierbericht von IFAÖ (Stand: 18.05.2017) entnommen.

5.5.4. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen maßgebend. Weiterhin wurden die Ausführungen unter dem Punkt Bilanzierungsgrundlagen als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwendet (siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung).

Die Größe des gesamten Untersuchungsgebietes beträgt rund 12,2 ha.

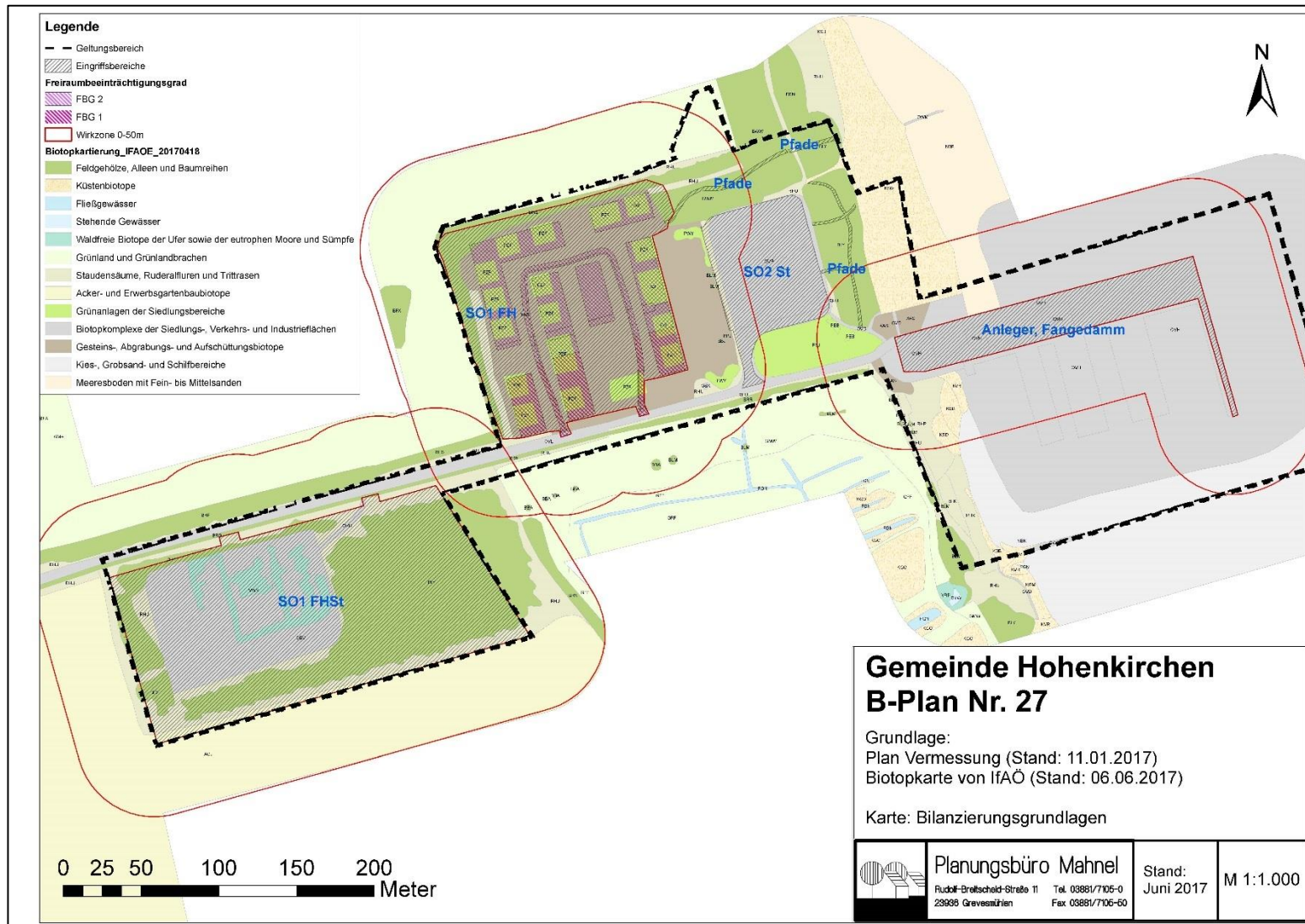


Abb. 12: Bilanzierungsgrundlagen

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Die baubedingten Auswirkungen durch die Errichtung des Wellenbrechers, wie z.B. Trübungsfluten, sind temporär begrenzt und werden daher als nicht erheblich eingeschätzt.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen.

Für den Bereich der Ferienhäuser (SO1/FH) wird von einer maximalen Versiegelung von 4.700 m² ausgegangen.

Im Bereich der Stellplatzfläche (SO 1/FHSt) wird das Parkplatzkonzept (erstellt vom Ingenieurbüro Dohse GmbH, Münsterblick 1, 18211 Rethwisch, Stand: 15.02.2017) als Grundlage für die Versiegelung genommen.

Für die Gestaltung der Außenanlagen des Ferienhausbereiches ist es erforderlich Teile der gesetzlich nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecke zu roden, um von den Ferienhäusern aus Blickachsen in die offene Landschaft zu schaffen.

Der Eingriff wird über Kompensationspflanzungen in Form einer gleichwertigen Baumhecke außerhalb des Plangebietes, im nördlichen Bereich des Golfplatzes, ausgeglichen (siehe Teil 2-Umweltbericht Punkt 5.7).

An der Stellplatzfläche SO 1/ St sollen die Erdwälle, die aus Bodenaushub der ehemaligen Baustelle des Parkhauses bestehen, beseitigt werden um das Gelände anzugleichen und eine freie Sicht in die Landschaft zu ermöglichen. Im südwestlichen Randbereich ist ein nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Feldgehölz aufgewachsen, das durch die Geländeangleichung gerodet werden soll.

Der Eingriff wird über gleichwertige Kompensationspflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen (siehe Teil 2-Umweltbericht Punkt 5.7).

Die schwimmenden Wellenbrecher werden nicht mehr genutzt. Die vorhandenen Pfähle sollen weiter genutzt werden.

Es können horizontale Elemente zwischen die Pfähle gebaut werden, die von der Sohle bis +1,0 m NHN reichen. Wegen des großen Pfahlabstands von ca. 7,5 m werden dafür sehr stabile Konstruktionen wie z. B. Spundbohlen, die aufeinandergelegt werden, benötigt. Da die Verbindung zwischen Pfahl und Spundbohle unter Wasser hergestellt werden muss und die Durchbiegung bei den vorliegenden Spannweiten zu dynamischen Effekten führen kann, wird vorgesehen, beide Pfahlreihen zu verbauen und den Zwischenraum mit Sand in der Art eines Fangedamms zu verfüllen. Die Oberfläche der Sandverfüllung kann dann als Weg befestigt werden, über den die Liegeplätze erreicht werden können, siehe Plan 10-010-03. Die technische Machbarkeit muss mit entsprechenden statischen Nachweisen belegt werden.

Für die Versiegelung wird der Lageplan – Variante Fangedamm Vorschlag 3 von b&o Ingenieure (Stand: 02.02.2017) verwendet.

Die Auffüllung des Zwischenraumes zwischen den Pfählen mit Sand wird als Versiegelung berücksichtigt.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der geplanten Stellplatzfläche, der Ferienhauanlage sowie des Anlegers mit seinen Gebäuden (Gastronomie, Verkaufsräume, Unterkünfte) nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht und Gerüche) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Die ufernahen Bereiche und damit auch 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. Wichtige Landschaftsbildelemente sind die Härwisch und angrenzende Gehölzstrukturen, auch nördlich des Anlegers (Hecken). 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.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude der Ferienhäuser, den Parkplatz und den Anleger 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).

Der zusätzliche Parkplatz, der südlich der Straße zum Anleger im Bereich der Parkplatzruine entstehen soll, wird so in das Gelände eingebunden, dass er kaum sichtbar ist. Zudem werden die unnatürlichen Erdaufschüttungen, der ehemaligen Parkhausbaustelle beseitigt, wodurch wieder ein offener Blick in die Landschaft ermöglicht wird und die Landschaft in Bezug auf das Gelände wieder ihrem ursprünglichen Zustand nahekommt. Südlich und östlich der geplanten Stellplatzfläche ist es geplant naturnahe Wiesenflächen anzulegen.

Durch diese Maßnahmen wird eine Minimierung der Veränderungen des Landschaftsbildes erreicht und die natürliche Erholungseignung verbessert.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb der Baugebiete wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 der Anlage 10 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5

2.) Teilversiegelte Flächen – Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster
(Intensitätsgrad des Eingriffs 40 %)

Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,3

3.) Teilversiegelte Flächen – Wassergebundene Wegedecken
(Intensitätsgrad des Eingriffs 20 %)

Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor: + 0,2

4.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

(Intensitätsgrad des Eingriffs 100%)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzonen

Die Wirkzonen werden in Abhängigkeit vom Vorhabentyp und dem Vorhabenumfang betrachtet. Entscheidend sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben, wobei Emissionen maßgeblich sind.

Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen (SO 3/ HA) und Wellenschutzanlage (SO 4/W)

Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche zu erwarten.

In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung wird dieser Planbereich vor allem von Wasserflächen begrenzt. Westlich grenzen Strandflächen, Grünflächen und die Zufahrt zum Anleger an.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (bereits vorhandener Anleger und Sportboothafen) und der geplanten vor allem saisonalen Nutzungen auf dem Anleger (Gastronomie, Verkauf etc.), wird eine Wirkzone von 50 m angesetzt. Sie umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Gebäude auf dem Anleger und Wellenschutzanlage) haben.

Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet (SO 1/FH)

Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche zu erwarten.

In westlicher und nördlicher Richtung wird dieser Planbereich von einer Baumhecke und darauf folgend von Flächen des Golfplatzes begrenzt. In östlicher Richtung befinden sich Windschutzpflanzungen und Flächen mit ruderaler Staudenflur und vor allem Sträuchern des Siedlungsbereiches. In südlicher Richtung grenzt die Straße zum Anleger an, worauf weiter südlich die Kuhweide folgt.

Für den Bereich der Ferienhauseanlage sowie der geplante Stellplatzfläche wird ebenso eine Wirkzone von 50 m angesetzt. Hierbei werden die Vorbelastungen (ehemalige Nutzung als Parkplatz) und die geplante saisonale Nutzung des Ferienhausgebietes berücksichtigt. Die Wirkzone umfasst Flächen bzw. Bereiche, die einen Abstand von 0 bis 50 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Ferienhäuser) haben.

Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet / Stellplätze (SO 1/FHSt)

Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche zu erwarten.

In westlicher und südlicher Richtung wird dieser Planbereich von Acker und in nördlicher Richtung von der Straße Straße zum Anleger begrenzt. In östlicher Richtung befindet sich Aushub des Baustellenbereiches, der mit Gebüsch überwiegend nicht heimischer Gehölze bewachsen ist.

Für den Bereich der geplanten Stellplatzfläche wird eine Wirkzone von 50 m angesetzt. Hierbei wird die geplante saisonale Nutzung der Stellplatzflächen berücksichtigt. Die Wirkzone umfasst Flächen bzw. Bereiche, die einen Abstand von 0 bis 50 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen haben.

Innerhalb dieser Wirkzonen sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Es wird für die betroffenen Biotope in den Wirkzonen aufgrund ihrer geringen Empfindlichkeit bezüglich Emissionen ein Wirkfaktor von 0,4 angesetzt. Ein Wirkfaktor von 0,4 ist angemessen, weil das Bauprojekt im schon anthropogen genutzten Gebiet stattfindet. Durch den vorhandenen Anleger sowie die vorhandene Nutzung des Sportboothafens sind die an das Plangebiet angrenzenden Flächen schon von Störungen wie Lärm und Emissionen beeinträchtigt.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Die überplanten Bereiche grenzen überwiegend an bebaute und intensiv genutzte Flächen an und unterliegen selbst einer anthropogenen Nutzung. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu den Störquellen (Verkehrsflächen, Bebauung) aufweisen, erhalten einen Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen. Für Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust, Funktionsverlust und Biotopbeeinträchtigungen betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Vollversiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Für teilversiegelte Flächen erfolgt ein

Zuschlag von 0,2 (wassergebundene Wegedecke) oder 0,3 (Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster).

Eingriffsbereich SO 1/ FH und SO 2/ St (Ferienhäuser und Parkplatz)

Tab. 9: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung und Teilversiegelung im Eingriffsbereich SO 1/ FH und SO 2/ St (Ferienhäuser und Parkplatz)

Biototyp	Fläche A [m²]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [qm])
Parkplatz, vollversiegelt					
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	3.485,86	0,5	0,5	0,75	2.614,39
Artenarmer Zierrasen (PER)	260,83	0,5	0,5	0,75	195,62
Ruderales Staudenflur (RHU)	6,92	2	0,5	0,75	12,98
<i>Zwischensumme</i>	<i>3.753,61</i>				2.822,99
Ferienhäuser					
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	1.257,63	0,5	0,5	0,75	943,23
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	3.272,78	0,5	0,5	1,00	3272,78
Artenarmer Zierrasen (PER)	1,13	0,5	0,5	1,00	1,13
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	168,45	1	0,5	1,00	252,68
<i>Zwischensumme</i>	<i>4.700,00</i>				4469,82
Wege, teilversiegelt					
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	241,83	0,5	0,2	0,75	126,96
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	449,071 56	0,5	0,2	1,00	314,35
Artenarmer Zierrasen (PER)	44,31	0,5	0,2	0,75	23,26
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	29,54	1	0,2	1,00	35,44
<i>Zwischensumme</i>	<i>764,76</i>				500,02
Wege, vollversiegelt					

Biotoptyp	Fläche A [m²]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [qm])
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	105,00	0,5	0,5	0,75	78,75
Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU)	168,56	0,5	0,5	1,00	168,56
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	11,64	1	0,5	1,00	17,47
<i>Zwischensumme</i>	<i>285,20</i>				264,78
Summe Versiegelung [m²]	5.549,96	Summe gesamt KFÄ [m²]			7.867,40

Am Ferienhausgebiet ist die Rodung von Teilbereichen der Baumhecke geplant. Zum einen sollen durch die Rodung Sichtlücken geschaffen werden. Der nördliche Teil der Hecke soll hingegen um ca. 10 m nach Norden "versetzt" werden um den Freiraum an den Ferienhäusern zu vergrößern. Da der Anwuchs der etablierten Sträucher nicht sichergestellt ist und die vorhandenen Überhälter gerodet werden, wird die Versetzung als Rodung und demnach als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in der Bilanzierung behandelt. Zudem ist im nordöstlichen Bereich geplant, einen Teil der dort vorhandenen Windschutzpflanzung zurückzunehmen, um ebenfalls Freiraum am Ferienhaus zu schaffen. Dies trifft ebenfalls auf die Siedlungshecke im Ferienhausgebiet (gemäß dem Bestand des V+E-Planes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) zu.

Tab. 10: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust durch Rodung von Gehölzen am Ferienhausgebiet

Biototyp	Fläche A [m²]	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraum- Beeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x KF [qm])
Umwandlung in Zierrasen				
Baumhecke (BHB)	1.153,93	3	0,75	2.596,3
Windschutzpflanzung (BWW)	307,75	1	0,75	230,8
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)	277,82	1	0,75	208,4
Summe Funktionsverlust Rodung Gehölze [m²]	1.739,5	Summe gesamt KFÄ [m²]		3.035,5

Nördlich und östlich des Parkplatzes am Strand sollen innerhalb der Windschutzpflanzung und der Gehölzfläche am Strand Pfade angelegt werden, die das Ferienhausgebiet mit dem Strand verbinden. Der Funktionsverlust in den Biotopen wird nachfolgend bilanziert.

Tab. 11: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust durch die Anlage und Nutzung von Pfaden

Biototyp	Fläche A [m²]	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraum- Beeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x (KF+WF) [qm])
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)	5,84	1	0,75	4,4
Windschutzpflanzung (BWW)	225,17	1	0,75	168,9
Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)	351,52	1	0,75	263,6
Summe Funktionsverlust Anlage von Pfaden[m²]	582,5	Summe gesamt KFÄ [m²]		436,9

Die Wirkzone des Ferienhausgebietes und des geplanten Parkplatzes überschneiden sich teilweise. Der jeweilige Flächenanteil der betroffenen Biotope (Strauchhecke mit Überhältern) wurde entsprechend nur in einer Wirkzone berücksichtigt.

Tab. 12: Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen für den Bereich Ferienhausgebiet (SO 1/ FH)

Biototyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m ²]	Kompensationswertzahl für Biototyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m ²]
Wirkzone 1 (0 - 50 m)				
Feldgehölz (BFX)	513,93	3	0,40	616,7
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	38,57	3	0,40	46,3
Flutrasen (GFF)	172,08	2	0,40	137,7
Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN)	0,18	2	0,40	0,1
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)	507,90	2	0,40	406,3
Strauchhecke mit Überhältern (BHS)	319,58	3	0,40	383,5
Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 [m²]	724,77	Summe KFÄ [m²]		1.590,6

Eingriffsbereich SO 1/ FHSt (Parkplatz im Bereich der ehemaligen Parkhausruine)

Tab. 13: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung und Teilversiegelung im Eingriffsbereich SO 1/ FHSt (Parkplatz im Bereich der ehemaligen Parkhausruine)

Biototyp	Fläche A [m ²]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [qm])
Fahrgasse, Sickerpflaster, teilversiegelt					
Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)	998,83	1	0,3	0,75	973,86
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) (RHU)	123,81	1	0,3	0,75	120,72

Biotoptyp	Fläche A [m²]	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraum- Beeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x (K+Z) x KF [qm])
Feuchtgebüsch (Kleinröhricht, Rohrkolbenröhricht) (VW, VRT, VRK)	476,55	3	0,3	0,75	1.179,46
<i>Zwischensumme</i>	<i>1.599,20</i>				2.274,04
Geh- und Radweg, teilversiegelt					
Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)	599,94	1	0,2	0,75	539,94
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) (RHU)	323,95	1	0,2	0,75	291,56
Feuchtgebüsch (Kleinröhricht, Rohrkolbenröhricht) (VRK, VRT)	0,03	3	0,2	0,75	0,08
<i>Zwischensumme</i>	<i>923,92</i>				831,58
Gehweg, teilv.					
Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)	12,00	1	0,2	0,75	10,80
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) (RHU)	15,58	1	0,2	0,75	14,02
<i>Zwischensumme</i>	<i>27,58</i>				24,82
Stellplatz, Rasenfugenpflaster, teilversiegelt					
Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)	1.156,27	1	0,3	0,75	1.127,37
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) (RHU)	171,89	1	0,3	0,75	167,59

Biotoptyp	Fläche A [m²]	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraum- Beeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [qm])
Feuchtgebüsch (Kleinröhricht, Rohrkolbenröhricht) (VRK, VRT)	483,47	3	0,3	0,75	1.196,60
<i>Zwischensumme</i>	<i>1.811,64</i>				2.491,56
Zufahrt, Betonsteinpflaster					
Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)	65,88	1	0,5	0,75	74,12
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) (RHU)	132,57	1	0,5	0,8	149,14
Feuchtgebüsch (Kleinröhricht, Rohrkolbenröhricht) (VRT, VRK)	34,24	3	0,5	0,8	89,89
<i>Zwischensumme</i>	<i>232,70</i>				313,15
Funktionsgebäude					
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) (RHU)	140,00	1	0,5	0,8	157,50
Summe Versiegelung [m²]	4.735,03	Summe gesamt KFÄ [m²]			6.092,65

Tab. 14: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust im Bereich des Parkplatzes (SO 1/ FHSt)

Biototyp	Fläche A [m²]	Kompensations- erfordernis (K)	Korrekturfaktor für Freiraum- Beeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x KF [qm])
Zu Zierrasen				
Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)	861,33	1	0,75	646,0
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) (RHU)	289,97	1	0,75	217,5
Feuchtgebüsch (Kleinröhricht, Rohrkolbenröhricht) (VRK, VRT)	291,25	3	0,75	655,3
<i>Zwischensumme</i>	<i>1.442,6</i>			1.518,8
Funktionsverlust durch Rodung von Gehölzen außerhalb der Parkplatzfläche				
Zu extensiver Wiese				
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)	419,40	3	0,75	943,6
Feuchtgebüsch (Kleinröhricht, Rohrkolbenröhricht) (VRT, VRK)	602,19	3	0,75	1.354,9
Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)	8.382,05	1	0,75	6.286,5
<i>Zwischensumme</i>	<i>9.403,6</i>			8.585,1
Summe Funktionsverlust [m²]	10.846,2	Summe gesamt KFÄ [m²]		10.103,9

In der Wirkzone des Parkplatzbereiches befindet sich die östlich angrenzende Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches, die für die Umwandlung in eine extensive Wiese vorgesehen ist. Aktuell ist auf der Fläche Aushub des Baustellenbereiches gelagert, der mit Gebüsch überwiegend nicht heimischer Gehölze bewachsen ist. Die extensive Wiese wird als zukünftiges Biotop in der Wirkzone mit beachtet.

Auf der Fläche des geplanten Parkplatzes an der Straße zum Anleger wurde im Rahmen der Erstellung des VE 7 der ehemaligen Gemeinde Gramkow der Bau eines Parkhauses begonnen und nicht abgeschlossen. Der Aushub des Baustellenbereiches soll im Rahmen der Herstellung des geplanten Parkplatzes abgetragen und an das natürliche Gelände wieder angeglichen werden. Mit dieser Maßnahme soll das ursprüngliche Landschaftsbild wiederhergestellt

werden. Dies kann als Aufwertung des Landschaftsbildes angesehen werden. Die Aufwertung wird über eine Reduzierung des Wirkfaktors berücksichtigt.

Der geplante Parkplatz soll unter dem natürlichen Geländeniveau liegen, sodass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht und Blickbeziehungen in die offene Landschaft von der Straße zum Anleger aus möglich sind. Dies wird über eine Reduzierung des Wirkfaktors ebenfalls berücksichtigt. Es wird ein reduzierter Wirkfaktor von 0,2 angesetzt.

Tab. 15: Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen für den Bereich Parkplatz (SO 1/ FHSt)

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m²]
Wirkzone 1 (0 - 50 m)				
Flutrasen (GFF)	231,50	2	0,20	92,6
Strauchhecke mit Überhängen (BHS)	2.759,02	3	0,20	1.655,4
Frischwiese (GMF)	4.081,26	2	0,20	1.632,5
Summe Beeinträchtigung in Wirkzone 1 [m²]	7.071,78	Summe gesamt	KFÄ [m²]	3.380,5

Eingriffsbereich SO 3/ Ha und SO 4/ W (Sportboothafen und Wellenschutzanlage)

Der geplante feste Wellenbrecher hat eine Länge von 78,30 m, was der Länge des vorhandenen schwimmenden Wellenbrechers entspricht. Er wird aus drei Stahldalben bestehen. Der Zwischenraum zwischen den Stahldalben wird mit Sand verfüllt, was einer Teilversiegelung gleichkommt, da ein Austausch zwischen Sandverfüllung und Meeresboden weiterhin möglich sein wird.

Lange Stahldalben: Länge: 78,3 m
Stärke: 0,5 m
Anzahl: 2 Stück

Kurze Stahldalben: Länge: 5,0 m
Stärke: 0,5 m
Anzahl: 1 Stück

Sandverfüllung: Länge: 77,79 m
Breite: 4,49 m

Tab. 16: Biotopbeseitigung mit Vollversiegelung und Teilversiegelung im Eingriffsbereich SO 4/ W (Wellenschutzanlage)

Biototyp	Fläche A [m ²]	Kompensationserfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [qm])
Stahldalben/ Spundwandtafel					
Hafen- und Schleusenanlage	82,09	1	0,5	0,75	92,35
Hafen- und Schleusenanlage	349,44	1	0,2	0,75	314,50
Summe Versiegelung [m²]	431,53	Summe gesamt KFÄ [m²]		406,85	

Aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Gebäude des Anlegers wird für die Wirkzone im Bereich Sportboothafen der Wirkfaktor auf 0,6 erhöht.

Tab. 17: Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen für den Bereich Sportboothafen (Gebäude) und Wellenschutzanlage (SO 3/ Ha und SO 4/ W)

Biototyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m ²]	Kompensationswertzahl für Biototyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m ²]
Wirkzone 1 (0 - 50 m)				
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	37,88	3	0,6	68,19
Brackwasserbeeinflusstes Röhricht (Flache Meeresarme und -buchten) (KVR (UNB))	191,70	2	0,6	230,04
Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer (KSB)	312,83	3	0,6	563,09
Meeresboden mit Fein- bis Mittelsanden (NBF)	1.001,09	4	0,6	2.402,62
Kies-, Grobsand- und Schilfereiche (NBK)	1.711,49	4	0,6	4.107,57
Summe Beeinträchtigung in Wirkzone 1 [m²]	3.254,99	Summe gesamt KFÄ [m²]		7.371,50

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen (Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4)

Der Vorhabenstandort befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Zudem werden schon anthropogen beeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Durch das geplante Vorhaben sind Brut- und Rastvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse betroffen.

Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz siehe unter Punkt 5.4. Unter Berücksichtigung der unter Punkt 5.4 vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz wird davon ausgegangen, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird.

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben verändert, jedoch im Großteil des Plangebietes nicht erheblich beeinträchtigt.

Bzgl. einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sind die Gebäude auf dem Anleger zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch einen Zuschlag des Wirkfaktors im Rahmen der Bilanzierung der Wirkzone.

Im Bereich des geplanten Parkplatzes an der Straße zum Anleger und der Anlage von extensiven Wiesen ist von einer Verbesserung des Landschaftsbildes auszugehen, da die Erdwälle bzw. der Aushub der ehemaligen Baustelle beseitigt werden und somit eine Angleichung des Geländes erfolgt. Da das Gelände des geplanten Parkplatzes leicht unter dem natürlichen Geländeniveau liegen wird, erfolgt eine Verschattung der Blickbeziehungen zum Parkplatz, was positiv zu bewerten ist. Zudem wird durch Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen südlich und östlich des Parkplatzes (extensive Wiese) eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt. Die Aufwertung des Landschaftsbildes wird im Rahmen der Bilanzierung der Wirkzone sowie der Kompensationsmaßnahme berücksichtigt.

Im Bereich des Ferienhausgebietes ist eine Vorbelastung durch die Parkplatznutzung gegeben. Es ist geplant die vorhandene Eingrünung durch die Baumhecke teilweise durch Sichtlücken zu unterbrechen. Gesamtheitlich gesehen wird die Eingrünung dennoch erhalten bleiben. Zudem sind eingriffsnaher Gehölzpflanzungen sowie die Anlage von Dünen innerhalb des Ferienhausgebietes geplant.

Durch diese Maßnahmen sowie die Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

Multifunktionaler Gesamteingriff

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 40.476,08 m² KFÄ.

Tab. 18: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ [m ²]
Versiegelung	14.557,11
Biotopverlust durch Funktionsverlust	13.576,32
Beeinträchtigung in Wirkzonen 1	12.342,65
Multifunktionaler Gesamteingriff	40.476,08

Zum Ausgleich des zusätzlichen Kompensationsbedarfes in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen (artenschutzrechtlich relevantes Kleingewässer) wird innerhalb des Plangebietes ein naturnahes Kleingewässer angelegt.

Im Falle der Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung der Rodung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen zu stellen. Dabei sind die Gründe des Gemeinwohls darzulegen, die eine Rodung erfordern.

5.6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume

Mit der Umsetzung der geplanten Stellplätze im Bereich der ehemaligen Parkhausruine (SO 1/FHSt) kommt es durch die Anbindung der Stellplätze an die Straße zum Anleger zu Beeinträchtigungen von Bäumen der geschützten Baumreihe entlang der Straße zum Anleger.

Die Lage der westlichen Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes soll mittig zwischen zwei Bäumen der Baumreihe erfolgen, um die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten. Hier kommt es zu Beeinträchtigungen im Wurzelbereich von 2 Bäumen.

Die östliche Ein- und Ausfahrt wird mit einer Wendeanlage für LKW verbunden, sodass für die Realisierung die Rodung von 2 Bäumen der geschützten Baumreihe sowie eine Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches von 2 weiteren Bäumen erforderlich wird.

Gemäß § 19 NatSchAG M-V Abs.1 sind „[...] einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen [...] gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von [...] einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten [...].“

Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M- V kann die Naturschutzbehörde vom Verbot der Beseitigung geschützter Bäume Ausnahmen zulassen, wenn Voraussetzungen nach § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Die unvermeidbaren Eingriffe sind vom Verursacher durch Neuanpflanzungen auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen.

Eingriffe in einseitige Baumreihen, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegen, werden gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für

Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutzes „Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2015 (Alleenerlass) bewertet.

Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V werden gemäß „Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz“ vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.

Ermittlung des Kompensationsumfangs – Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches

Gemäß Punkt 3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses wird je 5 % Wurzelverlust ein Ausgleich von 0,1 Bäumen festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bildet die Vermessung (Stand: 11.01.2017) und das Parkplatzkonzept (Stand: 15.02.2017). Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) zuzüglich 1,5 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 19: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in Wurzelbereich

Art	KD [m]	Baumkronenfläche im m ² (Kronendurchmesser +1,5 m)	Wurzelverlust in %	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]
Mehlbeere	2,0	19,63	10,19	0,2	0,2
Mehlbeere	2,0	19,63	10,19	0,2	0,2
Mehlbeere	2,0	19,63	10,19	0,2	0,2
Silberweide	5,0	50,27	7,96	0,16	0,16
Summe Kompensationsbedarf				0,76	1

Als Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich ist eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Diese erfolgt im Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes.

Für die Ausgleichspflanzung ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstamm mit Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzart ist der Pflanzliste der externen Kompensationsmaßnahme im Teil B unter Punkt VI 8. zu entnehmen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs – Rodung

Gemäß Punkt 5.2 des Alleenerlasses ist für die Fällung von Bäumen einer Baumreihe eine Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erbringen, unabhängig von ihrem Stammumfang. Dabei ist von den drei zu kompensierenden Bäumen ein Baum zu pflanzen und für zwei nicht durch Pflanzung kompensierte Bäume eine Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond zu leisten. Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Bäume ein folgender Kompensationsbedarf.

Tab. 20: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Rodung

Art	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Baum/Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ausgleichszahlung [Baum/Bäume]
Mehlbeere	1:3	3	1	2
Mehlbeere	1:3	3	1	2
Summe Kompensationsbedarf		6	2	4

Für die geschützten Bäume gemäß § 19 NatSchAG besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinaus gehenden Umfang besteht die Pflicht der Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond (vgl. Punkt 5.2 Alleenerlass).

Als Ausgleich für die Bäume der Baumreihe sind Baumarten gemäß Nr. 5. des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass).

Als Ausgleich für die Eingriffe in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V im Bereich der geplanten Wendeanlage sind im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenpflanzung einer bestehenden Baumreihe 2 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Es werden 2 Ausgleichspflanzungen geleistet und Ausgleichszahlungen für 4 Bäume in Höhe von 1.600,-€ erbracht, die in den Alleefond gezahlt werden.

Die entsprechenden Anträge werden im Verfahren gestellt.

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

Es besteht ein Kompensationsbedarf von 40.476,08m² KFÄ.

Im Anschluss an die erfolgten Baumaßnahmen aus dem V+E-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow wurden Pflanzmaßnahmen realisiert, die im zugehörigen Grünordnungsplan noch nicht vorgesehen waren. Ein Teil der Maßnahmen ist naturschutzfachlich wertvoll, so dass diese Maßnahmen in die Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen einfließen werden. Das betrifft die umgesetzten Pflanzmaßnahmen südlich des Parkplatzes am Strand.

Auf der Fläche zwischen Ferienhausgebiet und Parkplatz sind Pflanzungen aus einheimischen und teilweise nicht einheimischen Sträuchern erfolgt. Daher wird eine Anrechnung als Kompensationsmaßnahme als nicht sinnvoll angesehen. Nachfolgend werden die internen und externen Kompensationsmaßnahmen beschrieben und dargestellt.

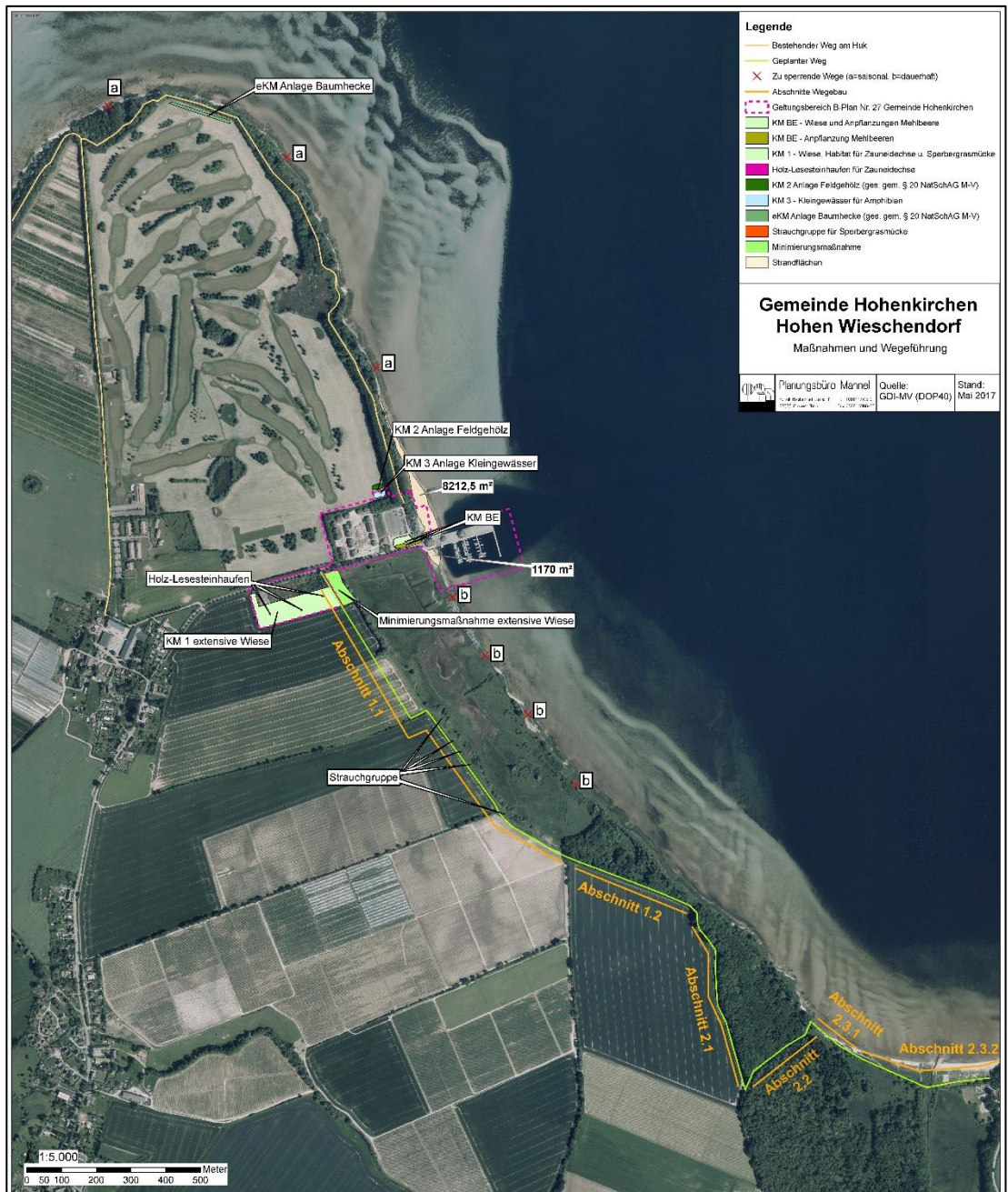


Abb. 13: Lage der Maßnahmen

Interne Kompensationsmaßnahmen

Bereits erfolgte Kompensationsmaßnahme (KM BE):

Südlich des Parkplatzes am Strand (SO 2/ St)

Auf der Fläche südlich des Parkplatzes am Strand auf den östlichen Bereichen der Flurstücke 13/3 und 13/5, der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf wurden 19 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) gepflanzt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Plangebietes und hat eine Größe von ca. 475 m². Da Schwedische Mehlbeeren zwar einheimische Pflanzen sind, jedoch in der Region nicht verbreitet sind, wird ein Kompensationswert von 1,5 angesetzt.

Auf der Rasenfläche auf der sich die Mehlbeeren befinden, wurde eine Wildblumenansaat ausgebracht. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1.487 m². Durch eine extensive Mahd (max. 2 Mal jährlich) wird auf dieser Fläche eine naturnahe Wiese entwickelt.

Bedingt durch die Lage an Verkehrsflächen wird ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt.

Diese Maßnahmen tragen zur naturnahen Eingrünung des Parkplatzes und zur Erhöhung der Diversität der Grünflächen innerhalb des Plangebietes bei.

Für die Umsetzung der bereits erfolgten internen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich gemäß der nachfolgenden Tabelle folgende Kompensationsflächenäquivalente:

Tab. 21: Bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahmen

bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahme (KM BE)	Fläche A [m²]	Kompensations-erfordernis (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x K x L [qm])
Pflanzung von 19 Bäumen	475,00	1,5	0,5	356,25
Extensive Wiese innerhalb SO 2/ St	1487,20	2	0,5	1.487,20
Summe KM BE [m²]	1.962,20	Summe gesamt KFA [m²]		1.843,45

Geplante interne Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1):

Extensive Wiese mit Holz-Lesesteinhaufen an der Stellplatzfläche (SO1/ FHSt)

An der geplanten Stellplatzfläche auf den Flurstücken 36/1, Flur 1 sowie 38/1, Flur 1 (hier im südlichen Bereich) in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist auf einer Fläche von rund 12.100 m² 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. Der Aufbau der Holz-Lesesteinhaufen ist in nachfolgender Abbildung skizziert.

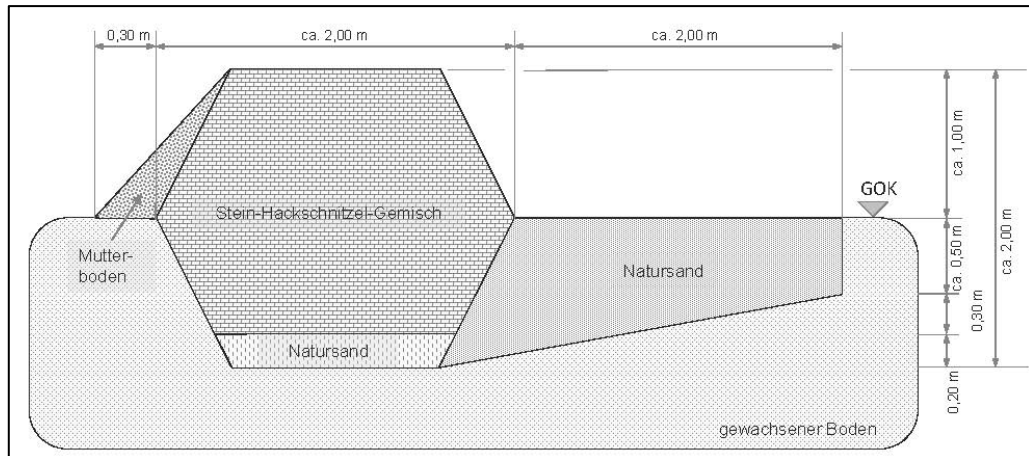


Abb. 14: Skizze zum Aufbau der Habitatelemente (Holz-Lesesteinhaufen), Quelle: IfAÖ

Die Fläche ist geprägt von Betonflächen sowie von Aushub des Baustellenbereiches und sich darauf befindenden Bewuchses aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern. Durch die Herstellung einer naturnahen Wiese kann somit eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche erzielt werden. Höherwertige Biotopbereiche, die von der Umwandlung betroffen sind (Feldgehölz, Röhrichte) werden in die Aufwertung nicht miteinbezogen. Mit der Herstellung der Wiese wird der Naturraum in diesen Bereichen eingriffsnah aufgewertet, zudem erfolgt in diesem Zuge auch eine Angleichung des Geländes an das natürliche Geländeniveau, was ebenso landschaftsgestalterisch positiv zu werten ist.

Mit der Kompensationsmaßnahme werden Ersatzlebensräume für durch das Vorhaben beeinträchtigte Habitate von Zauneidechse, Blindschleiche und Waldeidechse geschaffen.

Die Kompensationsmaßnahme dient ebenfalls als Nahrungshabitat für die Sperbergrasmücke.

Aufgrund der Lage innerhalb des Plangebietes und der Nähe zu den Stellplatzflächen wird ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt.

Geplante interne Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)

Anlage eines Feldgehölzes

Als Ausgleich für die Rodung des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldgehölzes ist im nördlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Flurstück 12/4 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ein Feldgehölz von 420 m² 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*),
Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*).

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Das Feldgehölz soll im südlichen Bereich des Golfplatzes, nördlich des geplanten Kleingewässers, angelegt werden. Das Feldgehölz befindet sich in dem Bereich des Golfplatzes, der keiner intensiven Nutzung unterliegt. Durch die Nähe zu störenden Faktoren wie Wanderweg und Ferienhausgebiet wird ein Wirkfaktor von 0,4 verwendet. Daraus ergibt sich ein verringerter Leistungsfaktor von 0,6 (Leistungsfaktor = 1-Wirkfaktor).

Mit der Maßnahme wird ein gleichartiger Ersatz für den Eingriff in das geschützte Feldgehölz geschaffen.

Die Flächen befinden sich auf dem Golfplatz und sind im Eigentum der Gemeinde.

Geplante interne Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3):

Herstellung eines Kleingewässers

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Flurstück 12/4, Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist auf einer Fläche von 535 m² ein Kleingewässer als Laichhabitat für Amphibien herzustellen. Die freie Wasserfläche umfasst mindestens 100-150 m². 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 Sonnenzone 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*).

Die Größe des Kleinstgewässers orientiert sich an der Größe des ehemaligen Regenrückhaltebeckens auf dem Ferienhausgebiet. Aufgrund der geringen Größe und der Lage innerhalb des Plangebietes wird ein Kompensationswert von 1,5 angesetzt. Durch die Nähe zu störenden Faktoren wie Wanderweg und Ferienhausgebiet wird ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

Die Anlage des Kleingewässers als Laichhabitat für Amphibien dient der Kompensation des Lebensraumverlustes, des durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens.

Die Flächen befinden sich auf dem Golfplatz und sind im Eigentum der Gemeinde.

Mit der Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich folgende Kompensationsflächenäquivalente:

Tab. 22: Geplante interne Kompensationsmaßnahmen

Geplante interne Kompensationsmaßnahmen (KM)	Fläche A [m ²]	Kompensations- erfordernis (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x L[qm])
KM1: Anlage einer extensiven Wiese	12.101,75	3	0,5	18.152,62
KM 2: Anlage eines Feldgehölzes	420,00	2	0,6	504,00
KM3: Anlage eines Kleingewässers	535,08	1,5	0,5	401,31
Summe interne KM [m²]	13.056,83	Summe gesamt KFÄ [m²]		19.057,93

Durch bereits erfolgte und geplante interne Kompensationsmaßnahmen kann somit ein Kompensationsflächenäquivalent von 20.901,38 m² erzielt werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Geplante externe Kompensationsmaßnahme (eKM) →

Anlage einer Baumhecke

Als Ausgleich für die Rodung von Teilbereichen der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecke ist im nördlichen Bereich des Golfplatzes auf dem Flurstück 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf 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*).

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Die Baumhecke soll außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes angelegt werden. Die Baumhecke befindet sich in den nicht gemähten Bereichen des Golfplatzes, die keiner intensiven, sportlichen Nutzung unterliegen. Bedingt durch die Nähe zu intensiv genutzten Bereichen des Golfplatzes und der damit verbundenen Störreize wie Lärm wird ein Wirkfaktor von 0,1 verwendet. Daraus ergibt sich ein verringerter Leistungsfaktor von 0,9 (Leistungsfaktor = 1-Wirkfaktor).

Mit der Maßnahme wird ein gleichartiger Ersatz für den Eingriff in die geschützte Baumhecke geschaffen.

Die Flächen befinden sich auf dem Golfplatz und sind im Eigentum der Gemeinde.

Mit der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme können 2.082,6 m² KFÄ erbracht werden.

Tab. 23: Geplante externe Kompensationsmaßnahmen

Geplante externe Kompensationsmaßnahmen (externe KM)	Fläche A [m²]	Kompensationserfordernis (K)	Leistungsfaktor (L)	Flächenäquivalente für Kompensation (KFÄ = A x K x L)
eKM: Anlage einer Baumhecke	1.157	2	0,9	2.082,6
Summe interne KM [m²]	1.157	Summe gesamt KFÄ [m²]		2.082,6

Ausgleich für Eingriffe in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 4 geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V wird als Ausgleich eine Ausgleichspflanzung im Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes gepflanzt.

Für die Ausgleichspflanzung ist ein einheimischer und standortgerechter Baum in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstamm mit Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzart ist der Pflanzliste der externen Kompensationsmaßnahme im Teil B unter Punkt VI.8. zu entnehmen.

Die erforderlichen 2 Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V im Bereich der geplanten Wendeanlage sind im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenpflanzung einer bestehenden Baumreihe umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5. des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit Stammumfängen von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine mindestens zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass).

Minimierungsmaßnahme

Außerhalb des Plangebietes, östlich an den geplanten Parkplatz und der Kompensationsmaßnahme KM 1 angrenzend, werden die unnatürlichen Erdaufschüttungen, der ehemaligen Parkhausbaustelle, beseitigt, sodass eine Angleichung des Geländes erfolgt. Auf dieser Fläche wird eine extensiv bewirtschaftete Wiese angelegt, wodurch wieder ein offener Blick in die Landschaft ermöglicht wird. Mit dieser Maßnahme wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht und die natürliche Erholungseignung verbessert.

5.8. Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

Durch das Vorhaben ergeben sich aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Gebietes durch bereits vorhandene Freizeit- und touristische Nutzung sowie Verkehrsflächen geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen. Dabei

war die Ursprungssituation der Biotope vor der Realisierung des V+E-Pläne Nr. 5 und Nr. 7 der ehemaligen Gemeinde Gramkow zu beachten. Es wurden für die Bilanzierung die Bereiche in ihrer Ursprungsausprägung berücksichtigt, für die keine (Bau-) Genehmigungen vorliegen.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 40.476,08 m² KFÄ. Mit den geplanten internen und externen Kompensationsmaßnahmen können rund 22.984 m² KFÄ erbracht werden. Das verbleibenden Kompensationsdefizit in Höhe von 17.492,10 m² KFÄ wird über den Erwerb von Ökopunkten von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert.

Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 4 geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V wird als Ausgleich eine Ausgleichspflanzung im Zusammenhang mit der Anlage der Baumhecke (externe Kompensationsmaßnahme) außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes gepflanzt.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V im Bereich der geplanten Wendeanlage werden im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenpflanzung einer bestehenden Baumreihe 2 Ausgleichspflanzungen umgesetzt und für 4 Bäume eine Ausgleichszahlung in Höhe von 1.600,-€ erbracht.

Als Ausgleich für die Rodung von Teilbereichen der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Baumhecke wird im nördlichen Bereich des Golfplatzes auf dem Flurstück 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf eine vierreihige Baumhecke angelegt.

Als Ausgleich für die Rodung des gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Feldgehölzes wird im nördlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Flurstück 12/4 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ein Feldgehölz angelegt.

Nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und dem Erwerb von Ökopunkten im erforderlichen Bedarf kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff vollständig ausgeglichen ist.

Tab. 24: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen:
	- interne Kompensationsmaßnahmen 20.901,38 m ² KFÄ
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	- externe Kompensationsmaßnahme im Gemeindegebiet 2.082,60 m ² KFÄ
- Beeinträchtigung in gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope 40.476,08 m ² KFÄ	- Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ 17.493 m ² KFÄ

- Beeinträchtigung in Wurzelschutzbereich: 1 Ausgleichspflanzung	- 1 Ausgleichspflanzung im Zusammenhang mit der Anlage einer Baumhecke außerhalb des Plangebietes
- Rodung von 2 Bäumen 2 Ausgleichspflanzungen und 1.600,-€ Ausgleichszahlung	- 2 Ausgleichspflanzungen im Gemeindegebiet und 1.600,-€ Ausgleichszahlung in Alleefond
Gesamtbilanz	
40.476,08 m ² KFÄ	40.476,89 m ² KFÄ
3 Ausgleichspflanzungen	3 Ausgleichspflanzungen
1.600,-€ Ausgleichszahlung	1.600,-€ Ausgleichszahlung

Die Flächen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichspflanzungen stattfinden, befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde.

Die Ausnahmeanträge nach §§ 19 und 20 NatSchAG M-V werden parallel zum Aufstellungsverfahren gestellt.

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 Wismarbucht nicht verfügbar. Der ursprünglich als „Kartoffelanleger“ gebaute und für den Umschlag landwirtschaftlicher Produkte genutzte Anleger hat sich bereits baulich als Anlegeplatz verfestigt und wird genutzt. Der Strand vor Hohen Wieschendorf wird bereits seit Generationen von Einwohnern der Gemeinde und Gästen aus der nahen und fernen Umgebung genutzt. Die eingeführte und bekannte Badestelle wird zum Ausgangspunkt einer neuen Entwicklung gemacht. Dabei werden auch die touristischen Infrastrukturvorgaben wie der Anleger mit seiner bereits erfolgten Bebauung und der vorhandene Parkplatz eingebunden. Der Anleger ist Ausgangspunkt für die touristischen Zielsetzungen, die in diesem Bebauungsplan geregelt werden. Eine vergleichbare Ausgangssituation ergibt sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen nicht. Die sonstigen fremdenverkehrlichen Ziele stellt die Gemeinde Hohenkirchen in ihrem Flächennutzungsplan dar. Die Errichtung baulicher Anlagen auf dem Wasser bzw. die Nutzung der bereits errichteten baulichen Anlagen auf dem Wasser ist nur im Bereich von Hohen Wieschendorf möglich. Deshalb werden durch die Gemeinde keine vergleichbaren anderen Planungsmöglichkeiten mehr untersucht.

8. Zusätzliche Angabene

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 sowie die FFH-Verträglichkeitsprüfung wurden durch das Institut für Angewandte Ökosystemforschung (IfAÖ) erstellt. Alle für das Plangebiet relevanten Arten wurden erfasst und die potentiellen Auswirkungen auf diese bewertet. Die Ergebnisse werden als ausreichend und nach aktuellen naturschutzfachlichen Kenntnissen ermittelt angesehen.

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 wurde 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. Zur Kompensation der Eingriff werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus dem Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1 aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ erworben. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind weitere Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung hat im Ergebnis die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura2000-Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ergeben.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen soll durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt werden. Auswirkungen, die sich durch den fließenden Verkehr insbesondere auf die Ortslage Hohen Wieschendorf ergeben, werden im gesonderten Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 28 im Ortsteil Hohen Wieschendorf in Bezug auf mögliche Entlastungseffekte untersucht.

Die planerische Vorbereitung der Wegebaumaßnahme südlich der Härrwisch wird parallel und unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde Hohenkirchen vorbereitet.

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

Teil 4 Anlagen

1. **Bilanzierungsgrundlagen**
2. **Lage der Maßnahmen**

Teil 5 Gutachten

1. **Artenschutzfachbeitrag vom 18.05.2017**
2. **FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff vom 18.05.2017**
3. **FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ vom 18.05.2017**
4. **Biotoptypenkartierung vom 18.05.2017**
5. **Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, Stand März 2017**
6. **Schalltechnische Untersuchung vom 25.04.2017, ergänzt 12.05.2017**

Legende

— Geltungsbereich

▨ Eingriffsbereiche

Freiraumbeeinträchtigungsgrad

▨ FBG 2

▨ FBG 1

○ Wirkzone 0-50m

Biotopkartierung_IFAÖE_20170418

■ Feldgehölze, Alleen und Baumreihen

■ Küstenbiotopie

■ Fließgewässer

■ Stehende Gewässer

■ Waldfreie Biotopie der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe

■ Grünland und Grünlandbrachen

■ Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrassen

■ Acker- und Erwerbsgartenbaubiotopie

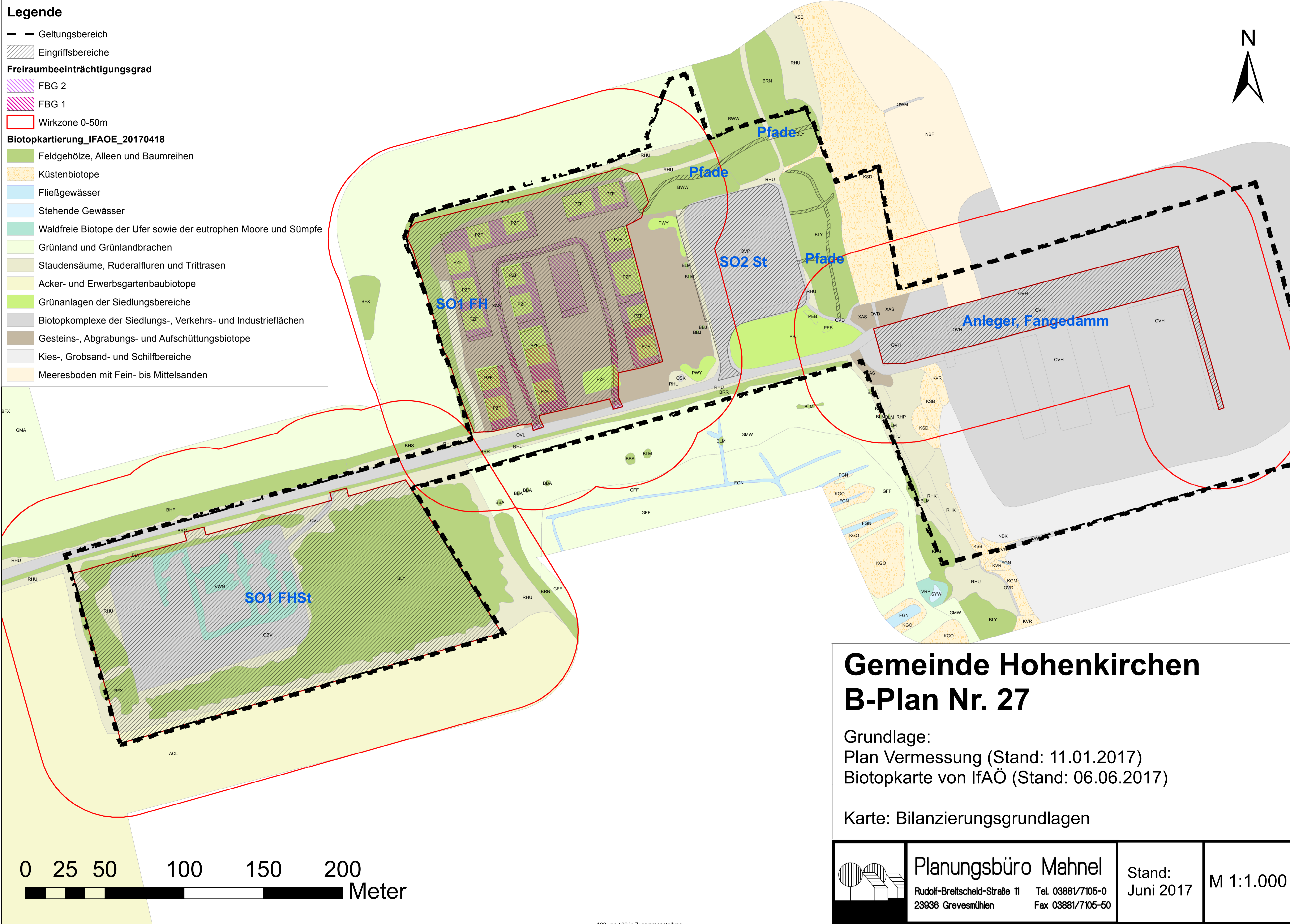
■ Grünanlagen der Siedlungsbereiche

■ Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen

■ Gesteins-, Abgrabungs- und Aufschüttungsbiotopie

■ Kies-, Grobsand- und Schilfbereiche

■ Meeresboden mit Fein- bis Mittelsanden

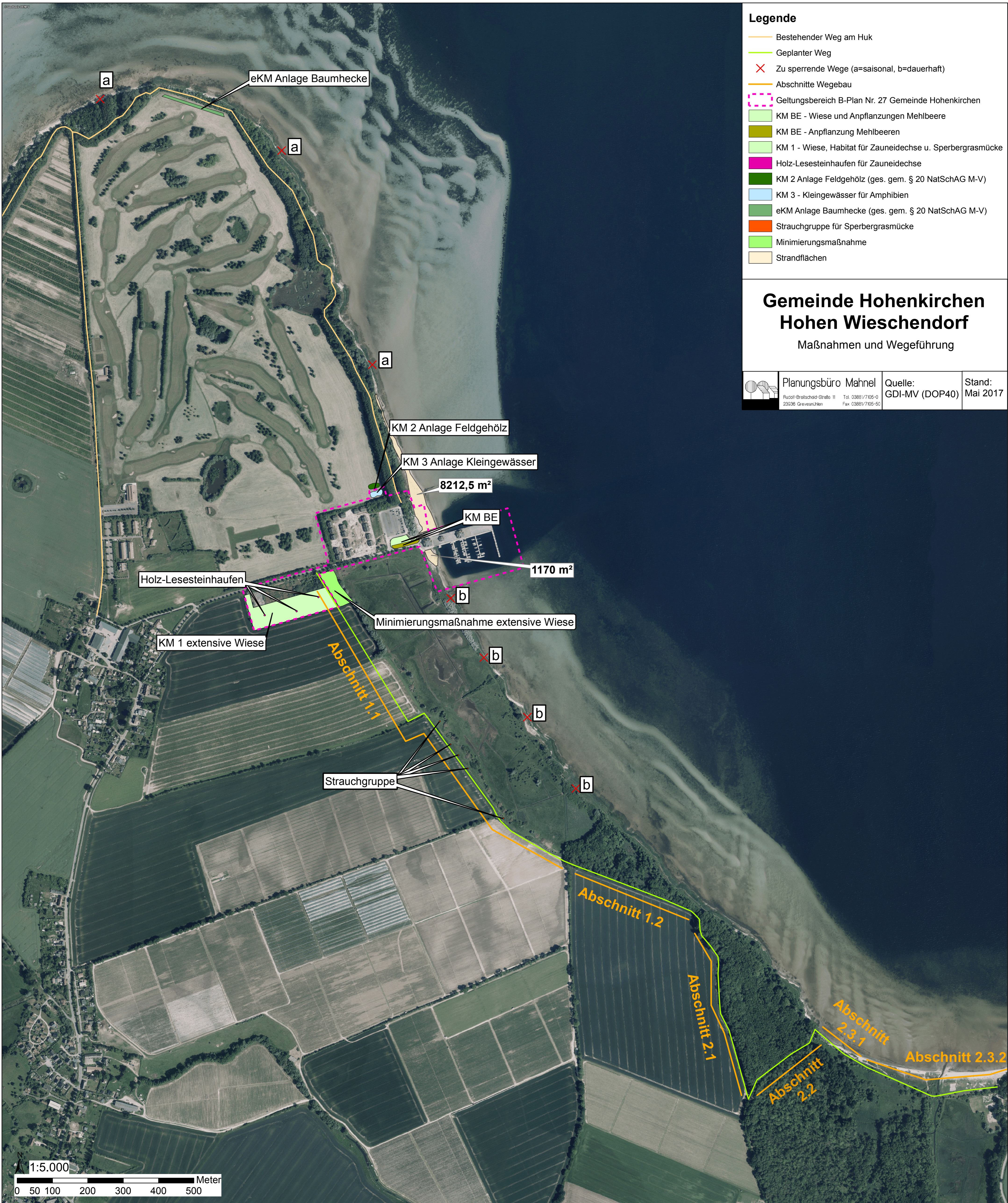


Gemeinde Hohenkirchen B-Plan Nr. 27

Grundlage:
Plan Vermessung (Stand: 11.01.2017)
Biotopkarte von IfAÖ (Stand: 06.06.2017)

Karte: Bilanzierungsgrundlagen

	Planungsbüro Mahnel Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0 23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50		Stand: Juni 2017	M 1:1.000
	138 von 139 in Zusammenstellung			



- Legende**
- Bestehender Weg am Huk
 - Geplanter Weg
 - ✗ Zu sperrende Wege (a=saisonal, b=dauerhaft)
 - Abschnitte Wegebau
 - Geltungsbereich B-Plan Nr. 27 Gemeinde Hohenkirchen
 - KM BE - Wiese und Anpflanzungen Mehlsbeere
 - KM BE - Anpflanzung Mehlsbeeren
 - KM 1 - Wiese, Habitat für Zauneidechse u. Sperbergrasmücke
 - Holz-Lesesteinhaufen für Zauneidechse
 - KM 2 Anlage Feldgehölz (ges. gem. § 20 NatSchAG M-V)
 - KM 3 - Kleingewässer für Amphibien
 - eKM Anlage Baumhecke (ges. gem. § 20 NatSchAG M-V)
 - Strauchgruppe für Sperbergrasmücke
 - Minimierungsmaßnahme
 - Strandflächen

**Gemeinde Hohenkirchen
Hohen Wieschendorf**
Maßnahmen und Wegeführung

Planungsbüro Mahnel <small>Rudolf-Braatschold-Str. 11 23698 Grevesmühlen</small>	Quelle: GDI-MV (DOP40)	Stand: Mai 2017
---	---------------------------	--------------------