

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: GV Hokir/18/12607	
Federführend: Bauwesen		Status: öffentlich	Datum: 24.07.2018
		Verfasser: Maria Schultz	
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 (ehem. Parkhaus)" der Gemeinde Hohenkirchen Hier: Vorbereitende Diskussion zum Satzungsbeschluss			
Beratungsfolge:			
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen Gemeindevertretung Hohenkirchen			

Sachverhalt:

Beschlussvorschlag:

Finanzielle Auswirkungen:

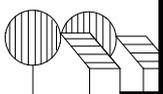
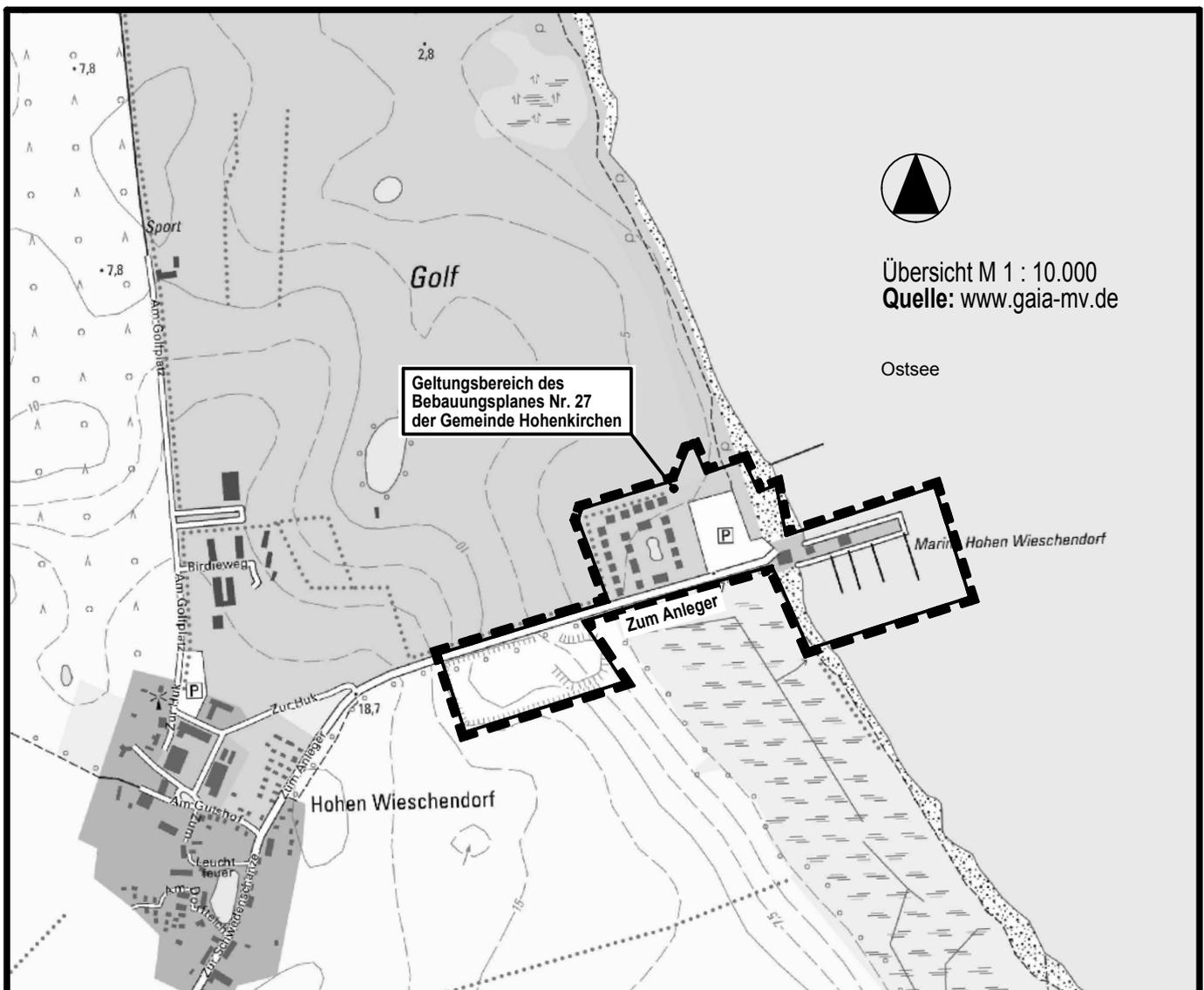
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

- Satzung Arbeitsstand 02.07.2018
- Textteil

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 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

Arbeitsstand 2018-07-02

**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**

LAGE AUF DEM LUFTBILD



Golfplatz

Hohen Wieschendorf

Zum Anleger

Ostsee

Sportboothafen

Ostsee



M 1 : 2.000

Planungsstand:
**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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).



M 1 : 1.000

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

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

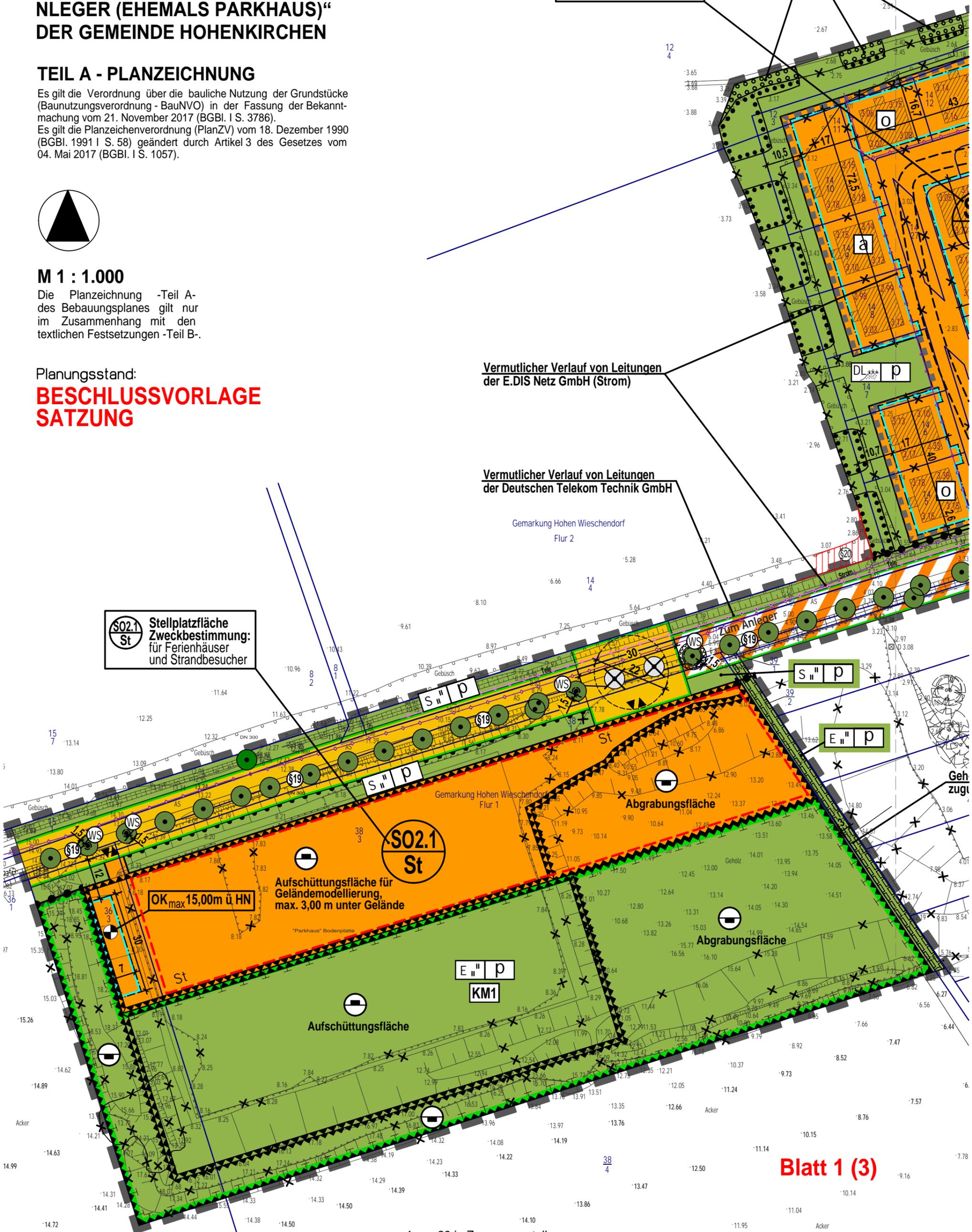
**SO1
FH**
II GRZ 0,35
FH_{max} 13,00m üHN
TH_{max} 7,50m üHN
OK_{max} 9,50m üHN

MM2

**SO2.1
St**
Stellplatzfläche
Zweckbestimmung:
für Ferienhäuser
und Strandbesucher

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.DIS Netz GmbH (Strom)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Deutschen Telekom Technik GmbH



FFH-Gebiet DE 1934-302
"Wismarbucht"
SPA-Gebiet DE 1934-401
"Wismarbucht und Salzhaff"

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

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

GR (2,00m) zug.
Allgemeinheit

GR (2,00m) zug.
Allgemeinheit

Vermutlicher Verlauf
von Leitungen
der E.DIS Netz GmbH
(Strom)

Hydrantenstandort
geplant
(Unterflurhydrant)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Deutschen Telekom Technik GmbH

Hydrantenstandort
vorhanden (geplanter
Oberflurhydrant)

Hydrantenstandort
geplant
(Unterflurhydrant)

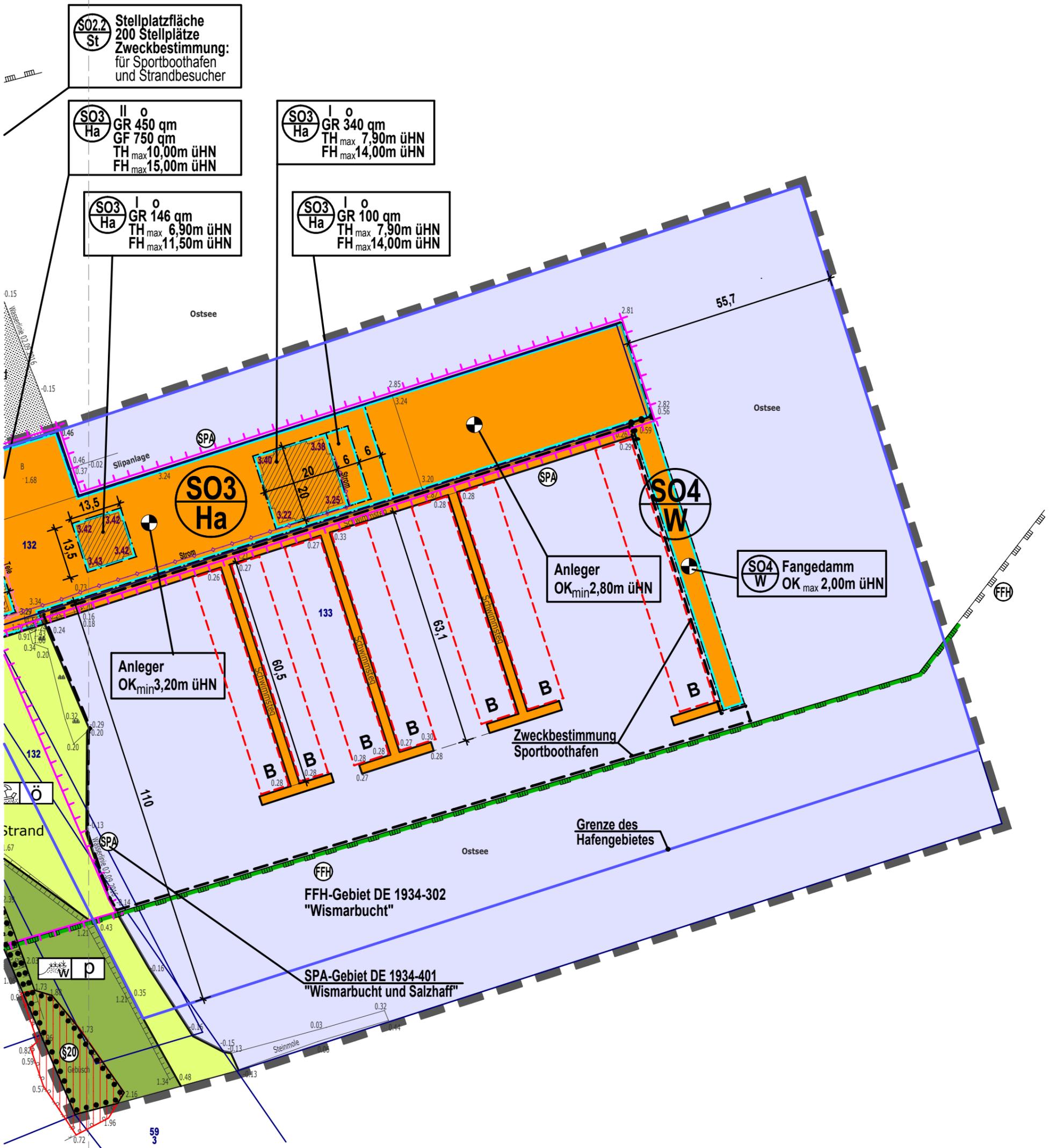
Geh- und Fahrrecht (3,00m)
zugunsten der Allgemeinheit

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

Blatt 2 (3)

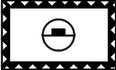


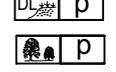
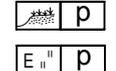
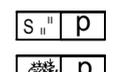
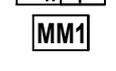
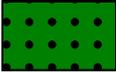
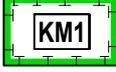
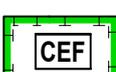
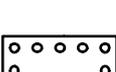
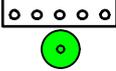
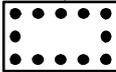
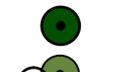
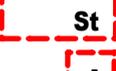
Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK Kanalstraße 20, 23970 Wismar Tel.: 03841 / 283200 email: Bauer-Siwiek@BDVI.de
Datum:	12-2016 gemessen (11.01.2017 - per mail)
Auftrags-Nr.:	423-00-5
Datel-Name:	4236-00-5_GK42-83mitHN76.dwg
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76
Grundlagen:	---

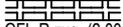
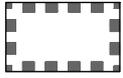
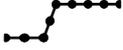


PLANZEICHENERKLÄRUNG

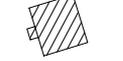
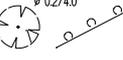
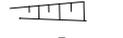
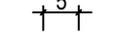
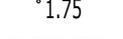
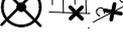
I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 Abs. 4 BauNVO) - Ferienhausgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 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		
GRZ 0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
GR 450qm	Grundfläche (GR)	
GF 750qm	Geschossfläche (GF)	
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
OK _{max} 2,00m üHN	Oberkante, als Höchstmaß über HN76 (Bezugspunkt)	
OK _{min} 3,20m üHN	Oberkante, als Mindestmaß über HN76 (Bezugspunkt)	
TH _{max} 7,50m üHN	Traufhöhe, als Höchstmaß über HN76 (Bezugspunkt)	
FH _{max} 13,00m üHN	Firsthöhe, als Höchstmaß über HN76 (Bezugspunkt)	
OK _{max} 9,50m üHN	Oberkante Gebäude (Gebäudehöhe), als Höchstmaß über HN76 (Bezugspunkt)	
 3,00 m	Höhenbezugspunkt, z.B. 3,00 m ü HN76	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	
	Geh- und Radweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- und Ausfahrt	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN		
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - oberirdisch (E.DIS Netz GmbH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	- unterirdisch (E.DIS Netz GmbH)	
	- unterirdisch (Deutsche Telekom Technik GmbH)	
FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG		
	Elektrizität, Trafo	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Abwasserpumpwerk	
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN		
	Flächen für Abgrabungen, Zweckbestimmung: Abgrabungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Aufschüttung, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	

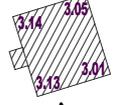
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Strandfläche, öffentlich	
	Dünenlandschaft, privat	
	Windschutzpflanzung, privat	
	Düne, privat	
	extensiv genutzte Rasenfläche, privat	
	Straßenbegleitgrün, privat	
	Graudüne, privat	
	Minimierungsmaßnahme, nach lfd. Nr. (MM1)	
	WASSERFLÄCHEN Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung: Sportboothafen	
	WASSERFLÄCHEN Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; CEF - Maßnahmen, siehe Teil B - Text	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - SPA-Gebiet - FFH-Gebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Abfall / Müllbehälter-sammelplatz	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Bootsliegendeplätze	
 GFL-R zug. (2,00m) GF-R zug. (3,00m) G-R zug. (2,00m)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen. Mit Gehrechten zu belastende Flächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB § 9 Abs. 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 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandener Baum / Gehölz	
	vorhandene Böschung	
	Bemaßung in Metern	
	Höhenangabe in Meter ü HN76	
	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 Plangebietes	
	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.	
	Strandfläche	
	geplanter Hydrantenstandort, Unterflurhydrant	
	geplanter Hydrantenstandort, Oberflurhydrant	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Küsten- und Gewässerschutzstreifen 150 m, 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.	
	Grenze des Hafengebietes gemäß Hafennutzungsordnung für den Yachthafen Hohen Wieschendorf vom 17. April 2003	
	Waldabstand (30m), gemäß § 9 abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V	

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 vombis 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 amortsüblich 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) sowie die Begründung und bereits vorliegende umweltrelevante Gutachten und Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten - Dienstag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Dienstag von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und Donnerstag von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr im Amt Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter http://www.kluetzer-winkel.de/cms/front_content.php?idcat=11 ins Internet eingestellt.

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) 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 Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 mit Bescheid vomAz.:..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.

Hohenkirchen, den
(Siegel)
Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 27 sowie die Internetadresse des Amtes Klützer Winkel und 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 am Tag der Bekanntmachung 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 MARINA, 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 am..... und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 80 Ferienwohnungen **mit insgesamt maximal 320 Betten** 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 **maximal 200** oberirdische Stellplätze.

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

Ausnahmsweise kann ein Funktionsgebäude, das der Unterbringung von Räumen, die der Bewirtschaftung der Parkplatzanlagen SO2.1 „Stellplätze“ und SO2.2 „Stellplätze“, der Ferienhausanlage SOFH1 und dem SO3 Sportboothafen dient, zugelassen werden.

- 1.2.2 Das Sondergebiet „SO2.2 Stellplätze“ dient der Unterbringung von Stellplätzen für den durch das Sondergebiet „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,
- [Slipanlage](#),
- 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 [mit insgesamt maximal 24 Betten](#) für Gäste des Sportboothafens (Seglerunterkünfte),
- Verkaufsräume [und Verkaufsstände](#) 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

- 2.1.1 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.

2.1.2 Die im sonstigen Sondergebiet (SO1-FH) „Ferienhausgebiet“ festgesetzte GRZ gemäß Planzeichnung darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen als Holzdecks mit einer Größe bis maximal 20 qm je Holzdeck um maximal 680 qm überschritten werden. Ein Hineinragen in die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dünenlandschaft ist zulässig. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen bleibt bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 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.

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

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

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

Im festgesetzten Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ darf die maximale Firshöhe 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 **Holzdecks** ~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO~~ innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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)

Wasserfläche - Sportboothafen

Auf der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ sind auf den dafür vorgesehenen Flächen ~~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 **zwingend** bis mindestens 2,00 m **und bis maximal 3,00 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 **und zwingend mindestens 3,00 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)¹ 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

¹ Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" kann im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz eingesehen werden. Sie ist zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

»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. 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)

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 2,00 m nicht überschreiten. [Das Hineinragen von Holzdecks in die private Grünfläche und die Anordnung von Holzdecks innerhalb der privaten Grünfläche sind zulässig.](#)

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 ~~ist~~ 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 $\geq 2,50$ 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.

1.8 Minimierungsmaßnahme

Die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ nördlich der Straße zum Anleger vorhandene Rasenfläche ist über eine extensive Mahd (max. zweimal jährlich) zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

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

2.1 bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahme (KM BE):

~~Die angepflanzten 19 Schwedischen Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) innerhalb der auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ festgesetzten 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 dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Die angelegte Wiesenfläche ist dauerhaft zu erhalten und durch eine extensive Mahd (max. 2 Mal jährlich) zu pflegen. Das 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 36/3, Flur 1 sowie 38/3, 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.

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*), Zweigriffliger 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.

III. 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.

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

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

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

2. 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.

3. HAFENGEBIETE

Teile des Plangebietes sind durch die Hafennutzungsordnung für den Yachthafen Hohen Wieschendorf vom 17. April 2003, i.V.m. § 1 Abs. 3 der Hafenverordnung - HafVO – M-V vom 19. Juli 1991 (GVOBL M-V S. 247), zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.06.1993 (GVOBL. M-V S. 646), in Kraft getreten durch Veröffentlichung im Amtsblatt Mai 2003, als Hafengebiet gekennzeichnet.

V. HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der 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 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.

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.

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

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. GEWÄSSERSCHUTZ

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Mit den Bauarbeiten Im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchführung der Planung Erdaufschlüsse auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5. 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.

6. 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 **und wird in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geregelt.**

7. SCHIFFFAHRT

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

Änderungen an der Betonung sind beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur Genehmigung zu beantragen.

8. GEHÖLZSCHUTZMAßNAHMEN

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

Zum Schutz des Naturdenkmals Eiche ist während der Wegebaumaßnahmen ein ortsfester Baumschutzzaun zu errichten, der den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) vor jeglicher Beeinträchtigung schützt. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

9. EXTERNE KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN

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.~~

Als Ausgleich für die Eingriffe in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe im Bereich der geplanten Wendeanlage und für den westlichen Ein- und Ausfahrtsbereich werden im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenspflanzung der bestehenden Baumreihe entlang der Straße zum Anleger insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Ausgleichspflanzungen erfolgen anteilig auf den Flurstücken 31/3, 31/5, 31/6, und 32/9, der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf.

~~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 der bestehenden Baumreihe entlang der Straße zum Anleger 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).

Weiterhin ist für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 800,-€ in den Alleefond zu zahlen.

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 8.909,91 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 8.910 m² KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die

Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss.

10. 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.~~ [Zur Reduzierung der Lichtabstrahlung sind die Fenster der Häuser auf dem Anleger durch die entsprechende Wahl der Scheiben \(getönt oder zusätzlich Jalousien\) zwischen Anfang September und Ende April abzdunkeln.](#)

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.

11. MAßNAHME NATURA 2000 FEUERWERK UND LICHT- / LASERSHOWS

Der Einsatz von Feuerwerk und Licht- / Lasershow (Skybeamern) ist im Gesamtbereich des Projektgebietes auszuschließen.

12. 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.

13. 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.

14. [Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes](#)

[Maßnahme außerhalb des Plangebietes](#)

[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 und wieder ein offener Blick in die Landschaft ermöglicht wird \(siehe nachfolgende Abbildung\). Mit dieser Maßnahme wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht und die natürliche Erholungseignung verbessert.](#)

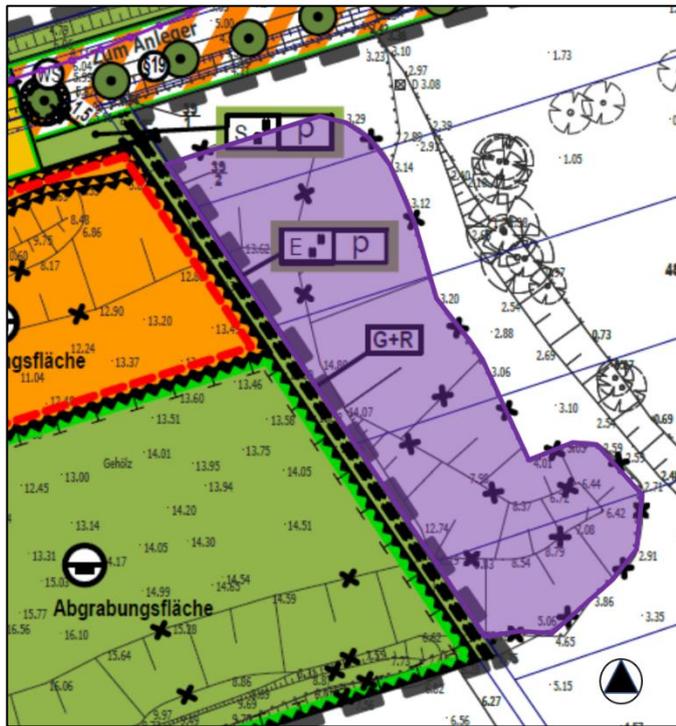


Abb. 1: Angleichung des Geländes außerhalb des Plangebietes (lila gekennzeichnete Fläche); Kartengrundlage: Auszug Planzeichnung, Stand: Beschlussvorlage Satzung – Bearbeitungsstand 25.Mai 2018