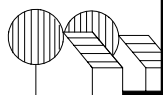
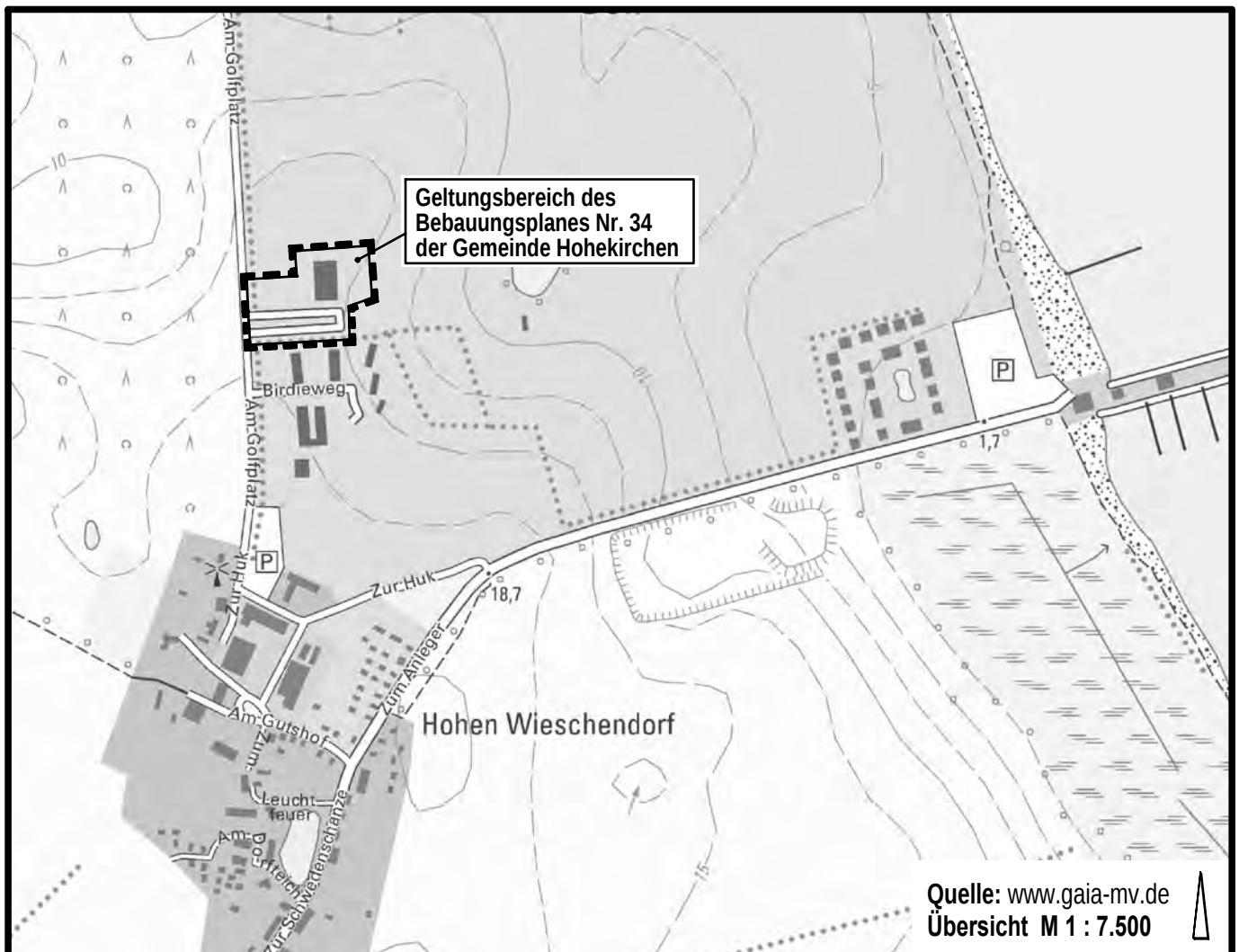


# **BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN GOLFHOTELS IN HOHEN WIESCHENDORF**



**Planungsbüro Mahnel**

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 07. Juni 2023

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DEN BEREICH DES EHEMALIGEN GOLFHOTELS IN HOHEN WIESCHENDORF

| INHALTSVERZEICHNIS | SEITE |
|--------------------|-------|
|--------------------|-------|

|               |                                                           |           |
|---------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil 1</b> | <b>Städtebaulicher Teil</b>                               | <b>6</b>  |
| <b>1.</b>     | <b>Planungsgegenstand</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1           | Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34     | 6         |
| 1.2           | Erforderlichkeit der Planung                              | 6         |
| 1.3           | Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches             | 6         |
| 1.4           | Plangrundlage                                             | 6         |
| 1.5           | Bestandteile des Bebauungsplanes                          | 6         |
| 1.6           | Rechtsgrundlagen                                          | 7         |
| <b>2.</b>     | <b>Wahl des Planverfahrens</b>                            | <b>8</b>  |
| <b>3.</b>     | <b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b> | <b>8</b>  |
| 3.1           | Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung    | 8         |
| 3.2           | Flächennutzungsplan                                       | 8         |
| 3.3           | Geltendes Recht                                           | 8         |
| 3.4           | Schutzgebiete-Schutzobjekte                               | 9         |
| <b>4.</b>     | <b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>                    | <b>11</b> |
| 4.1           | Planungsrechtliche Ausgangssituation                      | 11        |
| 4.2           | Vorhandene Bebauung und Nutzungen                         | 11        |
| 4.3           | Erschließung                                              | 12        |
| 4.3.1         | Verkehrsinfrastruktur                                     | 12        |
| 4.3.2         | Ver- und Entsorgung                                       | 12        |
| 4.4           | Naturräumlicher Bestand                                   | 13        |
| 4.5           | Sonstiges                                                 | 13        |
| 4.6           | Eigentumsverhältnisse im Plangebiet                       | 13        |
| <b>5.</b>     | <b>Planungsziele und Planungsalternativen</b>             | <b>13</b> |
| 5.1           | Ziele und Zwecke der Planung                              | 13        |
| 5.2           | Planungsalternativen                                      | 14        |
| <b>6.</b>     | <b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>                         | <b>14</b> |
| 6.1           | Art und Maß der baulichen Nutzung                         | 14        |
| 6.2           | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen                  | 15        |
| 6.3           | Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze                     | 15        |
| 6.4           | Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen                | 16        |

|            |                                                                                                   |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.5        | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen                                         | 17        |
| 6.6        | Grünordnerische Festsetzungen                                                                     | 17        |
| 6.7        | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 18        |
| 6.8        | Flächen für die Ver- und Entsorgung und den Löschwasserbedarf                                     | 19        |
| <b>7.</b>  | <b>Örtliche Bauvorschriften</b>                                                                   | <b>20</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Immissions- und Klimaschutz</b>                                                                | <b>20</b> |
| 8.1        | Klimaschutz                                                                                       | 21        |
| 8.2        | Immissionsschutz – Lärm                                                                           | 21        |
| 8.3        | Immissionsschutz – Gerüche                                                                        | 21        |
| <b>9.</b>  | <b>Verkehrliche Erschließung</b>                                                                  | <b>21</b> |
| <b>10.</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                                                        | <b>22</b> |
| 10.1       | Wasserversorgung                                                                                  | 22        |
| 10.2       | Schmutzwasserbeseitigung                                                                          | 22        |
| 10.3       | Oberflächenwasserbeseitigung                                                                      | 22        |
| 10.4       | Gewässerschutz                                                                                    | 24        |
| 10.5       | Brandschutz/ Löschwasser                                                                          | 24        |
| 10.6       | Elektroenergieversorgung                                                                          | 25        |
| 10.7       | Gasversorgung                                                                                     | 25        |
| 10.8       | Telekommunikation                                                                                 | 25        |
| 10.9       | Abfallentsorgung                                                                                  | 26        |
| <b>11.</b> | <b>Flächenbilanz</b>                                                                              | <b>26</b> |
| <b>12.</b> | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>                                                       | <b>26</b> |
| 12.1       | Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung                                                         | 26        |
| 12.2       | Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung                                                      | 26        |
| 12.3       | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen                                                | 26        |
| 12.4       | Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe                                                                 | 27        |
| 12.5       | Verkehrliche Auswirkungen                                                                         | 27        |
| 12.6       | Auswirkungen auf die Umwelt                                                                       | 27        |
| 12.7       | Kosten                                                                                            | 28        |
| 12.8       | Bodenordnung                                                                                      | 28        |
| <b>13.</b> | <b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>                                                     | <b>29</b> |
| 13.1       | Nachrichtliche Übernahmen                                                                         | 29        |
| 13.1.1     | Denkmalschutz                                                                                     | 29        |
| 13.1.2     | Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern           | 29        |
| 13.2       | Hinweise                                                                                          | 29        |
| 13.2.1     | Bodenschutz                                                                                       | 29        |
| 13.2.2     | Abfall- und Kreislaufwirtschaft                                                                   | 29        |
| 13.2.3     | Munitionsfunde                                                                                    | 30        |
| 13.2.4     | Gewässerschutz                                                                                    | 30        |
| 13.2.5     | Hinweise zu Versorgungsleitungen                                                                  | 31        |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 13.2.6 Schifffahrt                   | 31 |
| 13.2.7 Gehölzschutzmaßnahmen         | 31 |
| 13.2.8 Artenschutzrechtliche Belange | 31 |
| 13.2.9 Folgekosten                   | 32 |

---

|               |                                                  |           |
|---------------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Teil 2</b> | <b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b> | <b>33</b> |
|---------------|--------------------------------------------------|-----------|

---

|           |                                                                                                                                                                       |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Aufgabenstellung</b>                                                                                                                                    | <b>33</b> |
| <b>2.</b> | <b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>                                                                                                      | <b>34</b> |
| <b>3.</b> | <b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>                                                                                                       | <b>34</b> |
| <b>4.</b> | <b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>                                                                                                         | <b>35</b> |
| 4.1       | Fachgesetze                                                                                                                                                           | 35        |
| 4.2       | Fachpläne                                                                                                                                                             | 36        |
| <b>5.</b> | <b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>                                                                                                 | <b>37</b> |
| <b>6.</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                                                                                                              | <b>37</b> |
| 6.1       | Abgrenzung des Untersuchungsrahmens                                                                                                                                   | 37        |
| 6.2       | Bewertungsmethodik                                                                                                                                                    | 38        |
| 6.3       | Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)                                                                                                        | 39        |
| 6.3.1     | Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt                                                                                                                    | 39        |
| 6.3.2     | Schutzgut Fläche                                                                                                                                                      | 42        |
| 6.3.3     | Schutzgut Boden                                                                                                                                                       | 42        |
| 6.3.4     | Schutzgut Wasser                                                                                                                                                      | 42        |
| 6.3.5     | Schutzgut Klima und Schutzgut Luft                                                                                                                                    | 42        |
| 6.3.6     | Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild                                                                                                                                 | 43        |
| 6.3.7     | Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt                                                                                                 | 43        |
| 6.3.8     | Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                                                                          | 44        |
| 6.4       | Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                                                                        | 44        |
| 6.5       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 44        |
| 6.5.1     | Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt                                                                                               | 44        |
| 6.5.2     | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche                                                                                                                                 | 45        |
| 6.5.3     | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden                                                                                                                                  | 46        |
| 6.5.4     | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser                                                                                                                                 | 46        |
| 6.5.5     | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Schutzgut Luft                                                                                                               | 47        |
| 6.5.6     | Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiete                                                                                                                              | 47        |
| 6.5.7     | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild                                                                                                            | 48        |
| 6.5.8     | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt                                                                            | 48        |
| 6.5.9     | Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter                                                                                                     | 48        |
| 6.5.10    | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern                                                                                    | 49        |

|               |                                                                                                                                                                      |           |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.5.11        | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie                                                                                  | 49        |
| 6.5.12        | Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes                                               | 49        |
| 6.5.13        | Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität                                                                                                                            | 49        |
| 6.5.14        | Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind                     | 49        |
| 6.5.15        | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt                                                                                          | 50        |
| 6.5.16        | Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten                                                                                                       | 50        |
| 6.5.17        | Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels                                                    | 50        |
| 6.5.18        | Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe                                                                                                           | 50        |
| <b>7.</b>     | <b>Aussagen zum Artenschutz</b>                                                                                                                                      | <b>50</b> |
| <b>8.</b>     | <b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>                                                                                                                              | <b>51</b> |
| 8.1           | Standortbeschreibung                                                                                                                                                 | 51        |
| 8.2           | Bilanzierung der Eingriffe bzw. Aufwertung                                                                                                                           | 52        |
| 8.3           | Zusammenfassung                                                                                                                                                      | 54        |
| <b>9.</b>     | <b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>                                                                                                       | <b>54</b> |
| <b>10.</b>    | <b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>                                                                      | <b>54</b> |
| 10.1          | Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung                                                                                              | 54        |
| 10.2          | Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen                                                                                                          | 55        |
| 10.3          | Externe Ausgleichsmaßnahmen                                                                                                                                          | 55        |
| <b>11.</b>    | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                                                                                                           | <b>55</b> |
| 11.1          | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben | 55        |
| 11.2          | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans                                             | 56        |
| 11.3          | Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                                                                                              | 56        |
| 11.4          | Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden                                               | 57        |
| <b>TEIL 3</b> | <b>Ausfertigung</b>                                                                                                                                                  | <b>59</b> |
| <b>1.</b>     | <b>Beschluss über die Begründung</b>                                                                                                                                 | <b>59</b> |
| <b>2.</b>     | <b>Arbeitsvermerke</b>                                                                                                                                               | <b>59</b> |

| ABBILDUNGSVERZEICHNIS                                                                                                                                        | SEITE |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Abb. 1: Lage des Plangebietes und des GGB "Wismarbucht"                                                                                                      | 9     |
| Abb. 2: Lage des Plangebietes und des VSG "Wismarbucht und Salzhaff"                                                                                         | 10    |
| Abb. 3: Lage des Plangebietes und der gesetzlich geschützten Biotope                                                                                         | 11    |
| Abb. 4: Plangebiet mit vorhandener Bebauung und Stellplatz-/ Minigolfanlage<br>sowie südlich angrenzende Bebauung (Quelle: Vorhabenträger/<br>Dezember 2021) | 12    |
| Abb. 5: Darstellung Geltungsbereich (rot) auf dem Luftbild                                                                                                   | 34    |

## **Teil 1                    Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Planungsgegenstand**

#### **1.1       Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34**

An die Gemeinde Hohenkirchen wurde der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für die Fläche im Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf gerichtet. Die Umnutzung der Hotelanlage zu Ferienapartments wurde seitens des Landkreises bereits mit dem Bescheid vom 09. Dezember 2021 genehmigt. Für die Errichtung einer Sauna mit Ruheraum auf der Freifläche wurde die Genehmigung jedoch aus planungsrechtlicher Sicht versagt. Es besteht nun die Absicht die notwendige planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Diesem Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung am 06. April 2022 zugestimmt. Die Verbesserung der Ausstattung der Ferienwohnanlage trägt zur Nutzung der Ferienapartments über die Hauptsaison hinaus bei.

Die Aufstellung der Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes. Die Regelung der Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das Ziel. Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Festsetzungen wäre auch ein entsprechender Neubau entsprechend Festsetzungen des Bauleitplanes möglich.

#### **1.2       Erforderlichkeit der Planung**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB vorzunehmen. Die Errichtung der Saunaanlage auf Freiflächen ist nicht zulässig. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 erforderlich.

#### **1.3       Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 in Hohen Wieschendorf wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Golfplatz,
- im Osten: durch den Golfplatz,
- im Süden: durch die bebauten Grundstücke "Birdieweg" Nr. 2a, 2b, 2c und 4a, 4b, 4c sowie die Stellplatzanlagen nördlich des "Birdiewegs",
- im Westen: durch die Straße "Am Golfplatz".

#### **1.4       Plangrundlage**

Für den Vorentwurf dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kerstin Siwek, 23970 Wismar, vom 11. Oktober 2022 als Plangrundlage unter Verwendung folgender Bezugssysteme:

- Lagebezug: ETRS 89,
- Höhenbezug: DHHN2016.

#### **1.5       Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung,
- und der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan Nr. 34 wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden - dem Stand des Aufstellungsverfahrens entsprechend - beigelegt.

## **1.6 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,432),
- AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).

## **2. Wahl des Planverfahrens**

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB auf.

## **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde Hohenkirchen ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. Das Gemeindegebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (gemäß LEP M-V Programmsatz 4.5 (3) und RREP WM 3.1.4 (1)) sowie für Küsten- und Hochwasserschutz (RREP WM 5.3 (2)).

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 Tourismusentwicklungsräumen. Die 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 mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte Planungsziel erfüllt die Anforderungen, die das RREP WM an Tourismusschwerpunkträume stellt. Mit dem Vorhaben kann das touristische Angebot qualitativ verbessert werden; die Aufenthaltsqualität wird erhöht und die Aufenthaltsdauer der Gäste kann sich verlängern, möglichst saisonverlängernd bis ganzjährig. Gemeinsam mit den bereits von der Gemeinde aufgestellten Bebauungsplänen Nr. 27 und Nr. 28 in Hohen Wieschendorf werden die Ferienwohnungen mit der entsprechenden touristischen Infrastruktur zur Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor beitragen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser ist für den Bebauungsplan Nr. 34 zugrunde zu legen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Hohenkirchen folgende Darstellungen im Bereich des Vorhabens getroffen:

- Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauGB).

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Entwicklungsgebot mit dem vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten ist.

### **3.3 Geltendes Recht**

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB vorzunehmen. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich.

### 3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

#### Internationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von internationalen Schutzkategorien.

Östlich, westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (DE 1934-302).

Das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) überlagert sich in der Nähe des Plangebietes mit dem GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302).

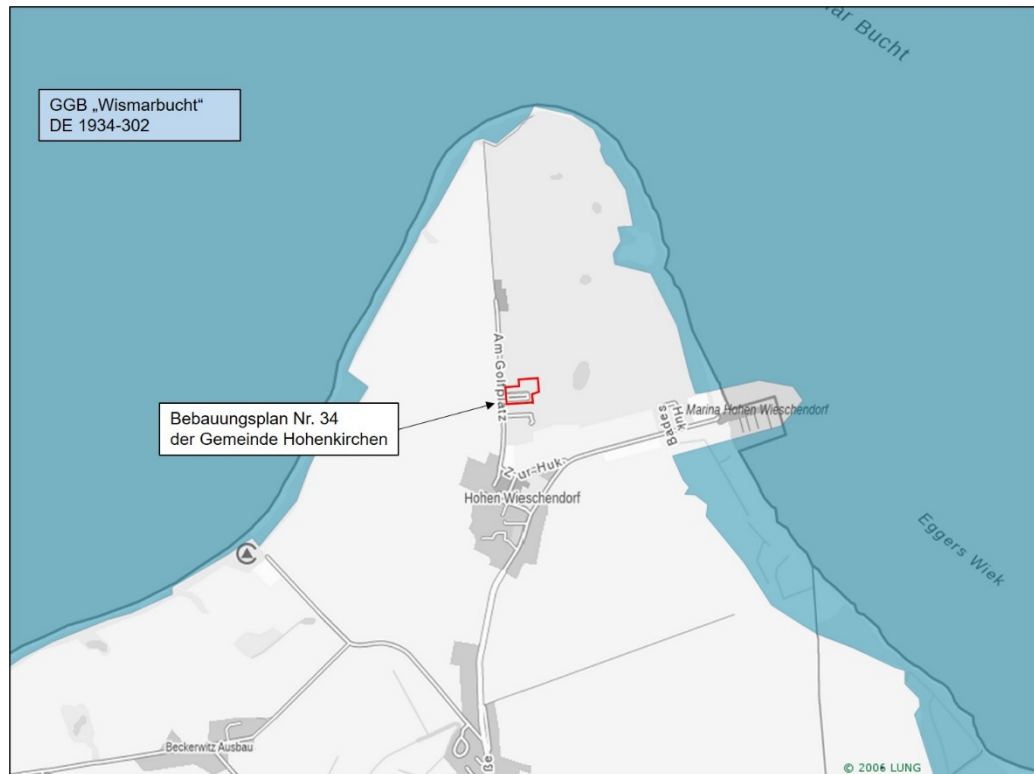


Abb. 1: Lage des Plangebietes und des GGB "Wismarbucht"

(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

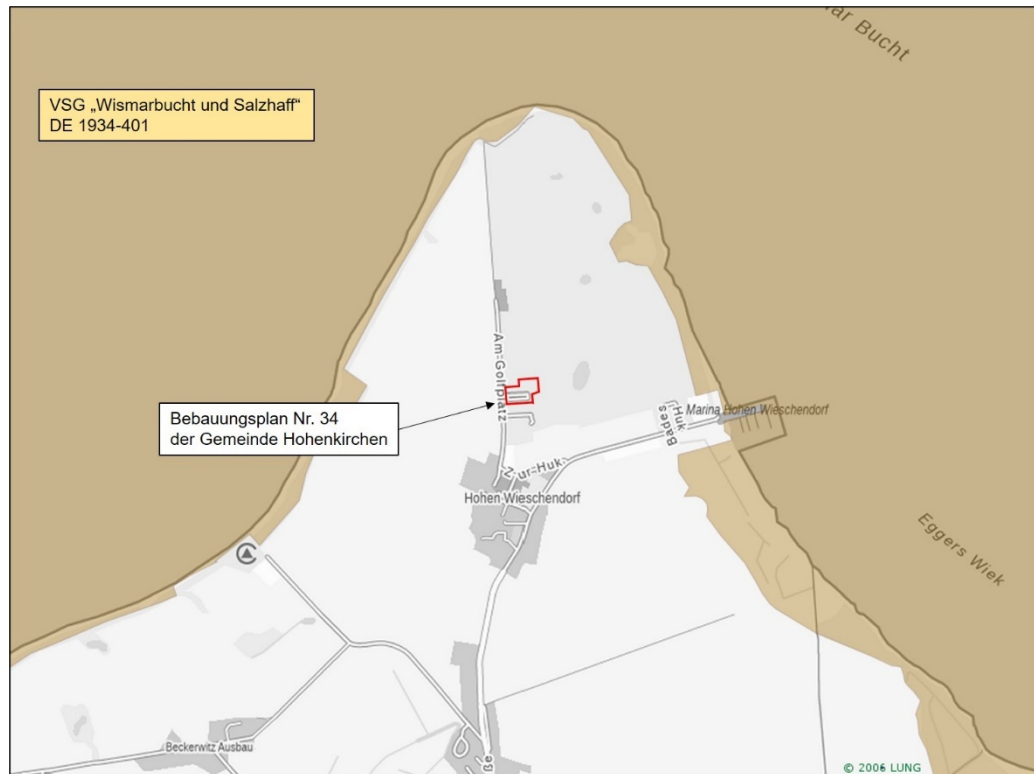


Abb. 2: Lage des Plangebietes und des VSG "Wismarbucht und Salzhaff"  
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

#### Nationale Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von nationalen Schutzgebieten (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, etc.). Innerhalb der planrelevanten Umgebung befinden sich ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete.

#### Gesetzlich geschützte Biotope (gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von mehr als 120 m temporäre und permanente Kleingewässer.

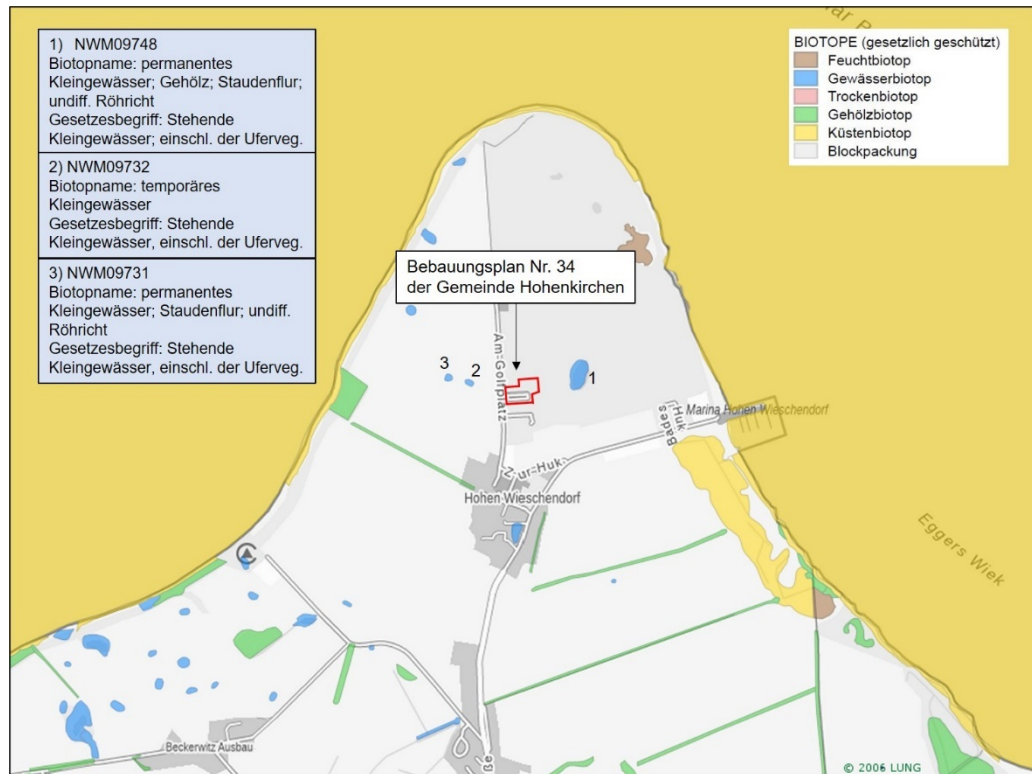


Abb. 3: Lage des Plangebietes und der gesetzlich geschützten Biotope (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

#### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

##### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Areal liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes. Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit nach § 35 BauGB vorzunehmen.

##### 4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

###### Innerhalb des Plangeltungsbereiches

Das Gelände innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist mit einem Gebäude, welches ursprünglich als Hotel i.Z.m. dem angrenzenden Golfplatz geplant war, bebaut. Die Umnutzung der Hotelanlage zu Ferienapartments wurde seitens des Landkreises mit dem Bescheid vom 09. Dezember 2021 genehmigt. In den Baugenehmigungsunterlagen sind 37 Ferienappartments mit je 1 bis 3 Zimmern und insgesamt 76 Betten dargestellt.

Das Gebäude besitzt 3 Vollgeschosse und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15°, welches gestaffelt errichtet wurde. Im Norden ist eine große Terrasse vorhanden.

Weiterhin befinden sich auf der Fläche Kfz-Stellplätze. Ein Teilbereich der für Kfz-Stellplätze angelegten Fläche wurde zwischenzeitlich als Minigolfanlage genutzt.

Des Weiteren sind Freiflächen mit Gehölzen und östlich des Apartmentgebäudes mit einem Spielplatz vorhanden.



Abb. 4: Plangebiet mit vorhandener Bebauung und Stellplatz-/ Minigolfanlage sowie südlich angrenzende Bebauung (Quelle: Vorhabenträger/ Dezember 2021)

#### Angrenzend an das Plangebiet

Nördlich und östlich befinden sich die Flächen des Golfplatzes.

Südlich befinden sich Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Hier wurde ein Sondergebiet Ferienhausgebiet festgesetzt und ist bereits teilweise realisiert.

Westlich des Plangebietes befindet sich die Straße "Am Golfplatz" und weiter angrenzend Ackerflächen.

### **4.3 Erschließung**

#### **4.3.1 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Straße "Am Golfplatz", über die das Plangebiet erschlossen wird.

Bundes- und Landesstraßen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Die Ortslage Hohen Wieschendorf ist über die Landesstraße 01 (L 01) (Klütz – Wismar) sowie über die Kreisstraße 44 (K 44) angebunden. Die Autobahn (A 20) ist die nächste erreichbare Autobahn, welche südlich von Wismar und Grevesmühlen verläuft.

Der Öffentliche Personennahverkehr erfolgt über die Busse der "NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH".

#### **4.3.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner bisherigen Nutzung und Lage am Rand des Siedlungskörpers mit den Medien der Ver- und Entsorgung erschlossen.

#### **4.4 Naturräumlicher Bestand**

##### Topografie

Es ist eine Höhenlage des Geländes von ca. 16 m bis ca. 19 m ü NHN (DHHN2016) vorzufinden. Das Gelände fällt in südöstliche Richtung ab.

##### Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich umfasst ein bereits bebautes Gebiet am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches von Hohen Wieschendorf. Das Areal befindet sich in erhöhter Lage mit abfallendem Gelände über den Golfplatz in Richtung der Ostsee.

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und von Waldflächen.

Die Lage in Ostseennähe bietet hervorragende Ausgangsbedingungen für die Erholungsnutzung. Es bieten sich zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten, wie Baden, Wandern/ Spaziergehen, Radfahren, Wassersport, etc..

##### Natur- und Artenschutz

Gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Das Gebiet ist bereits bebaut und es sind Freiflächen mit Gehölzen vorhanden.

Die Aufnahme und Bewertung des naturräumlichen Bestandes (Gehölzstrukturen, Schutzgebiete, Biotop-/ Artenschutz, etc.) erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren. Die Flächen des Plangebietes werden bereits sämtlich anthropogen genutzt.

#### **4.5 Sonstiges**

Denkmale sind im Bereich des Vorhabens nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

#### **4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 liegt auf Flächen im privaten Eigentum.

### **5. Planungsziele und Planungsalternativen**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sauna auf der projektzugehörigen Freifläche sowie für die Anlage / Herrichtung einer Streuobstwiese auf einer Fläche, die nicht dem Projekt zugeordnet ist, sowie in der Regelung der Flächen für die Nebenanlagen. Der derzeitige Bestand der Ferienapartmentanlage soll mit der Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.

Weiterhin besteht die Möglichkeit, die Errichtung von Nebenanlagen, wie Fahrradunterstellmöglichkeiten etc. ... mit dem Bebauungsplan zu regeln.

## **5.2 Planungsalternativen**

Die Errichtung einer Sauna mit Ruheraum auf der Freifläche der Ferienwohnanlage sind aus planungsrechtlicher Sicht derzeit nicht zulässig (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB). Innerhalb des Gebäudes bestehen keine Möglichkeiten zur Unterbringung einer Sauna.

Somit würde die Sauna nicht wie beabsichtigt errichtet werden können.

Diesbezügliche Planungsalternativen können nicht aufgeführt werden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und des aktuellen Bestandes wird ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Die Dauerwohnnutzung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Bettenanzahl wurde gemäß der Baugenehmigung vom 09. Dezember 2021 in der Festsetzung verankert, um die Dimension der Ferienbetten zu begrenzen. Es wurde eine bestandsorientierte Festsetzung getroffen; eine Intensivierung der Ausnutzung ist nicht das Planungsziel. In den Baugenehmigungsunterlagen sind 37 Ferienappartments mit je 1 bis 3 Zimmern und insgesamt 76 Betten dargestellt.

Neben den Ferienwohnungen sind Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, wie die geplante Saunaaanlage, allgemein zulässig. Da es sich um einen Angebotsplan handelt, wird ein Nutzungskatalog für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgenommen, die als Ergänzung für die Ferienwohnnutzung sinnvoll sind und ebenfalls zur Verlängerung der Nutzungsdauer und Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen können. Diese Festsetzungen sind unabhängig vom derzeitigen Bestand getroffen und mit Blick in die Zukunft in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für den Baubereich 2 wurde ausdrücklich formuliert, dass hier nur eine Saunaaanlage zulässig sein soll. Damit soll ausgeschlossen und planungsrechtlich gesichert werden, dass außerhalb des Baubereiches 1 noch weitere Ferienwohnungen entstehen können. Ferienwohnungen sind nur innerhalb des bestehenden Hauptgebäudes zulässig. Weitere Ferienwohnungen sind nicht vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen wie folgt bestimmt:

- Grundflächenzahl GRZ 0,30 als Höchstmaß,
- Zahl der Vollgeschosse III bzw. I als Höchstmaß,
- Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß.

Die GRZ wurde unter Berücksichtigung des planerischen Konzeptes festgesetzt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,30 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse von max. III gilt im Bereich des Baubereiches 1. Hier wurde auf die vorhandene Bebauung abgestellt. Es besteht das Planungsziel, die bestehende gestaffelte Dachlandschaft künftig zu erhalten

und somit für die planungsrechtliche Festsetzung zugrunde zu legen. Daher wird zusätzlich zu maximalen Traufhöhe eine weitere Traufhöhe als zulässig festgesetzt (sh. Abb. 4 Foto des baulichen Bestandes).

Im Baubereich 2 soll lediglich eine Saunaanlage entstehen können, so dass hier eine Bebauung mit 1 Vollgeschoss als ausreichend angesehen und festgesetzt wird.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich am bestehenden Gebäude sowie im Baubereich 2 an dem planerischen Konzept. Die Festsetzungen der maximalen Vollgeschosse sowie der Höhen der baulichen Anlagen wurden getroffen, da aufgrund der Lage am Ortsrand einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt werden soll. Die Höhen der Gebäude werden unter Bezug auf das verwendete Höhensystem DHHN2016 verwendet. Die maximalen Trauf-/ Firsthöhen und maximalen Gebäudehöhen werden mit Bezug über NHN festgelegt. Damit ist die Höhe hinreichend geregelt. Der untere Bezugspunkt ergibt sich durch die Bezugnahme auf NHN.

## **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze des Baubereiches 1 umschließt im Wesentlichen das Bestandsgebäude zuzüglich der geplanten Terrassen.

Darüber hinaus werden keine Flächenerweiterungen vorgesehen, wie z.B. Anbauten o.ä..

Im Baubereich 2 wurde die Baugrenze mit einer Größe von 10 m x 10 m festgesetzt, so dass hier genügend Platz für die Unterbringung einer Saunaanlage besteht.

Weiterhin wird die Bebauung mit Einzelhäusern in der offenen Bauweise als zulässig festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich am Planungsziel und der Bestandserhaltung. Darüber hinaus wird bereits eine Limitierung durch die getroffenen Festsetzungen, wie Baugrenzen, getroffen.

## **6.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

Mit der Festsetzung wird klargestellt, dass Stellplätze innerhalb des festgesetzten Sondergebietes nur aufgrund des durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarfes zulässig sind.

Es sind bereits Stellplätze im Plangebiet vorhanden. Die Stellplätze können aufgrund des Bedarfes für die Ferienhausnutzung reduziert werden. Nunmehr wurde je Ferienwohnung 1 Stellplatz vorgesehen, zusätzlich werden 3 behindertengerechte Stellplätze sowie 3 Besucher- bzw. Personalstellplätze vorgesehen. Die künftig benötigte Stellplatzfläche wird in ihrer Lage mittels Festsetzung einer entsprechenden Fläche verortet.

Zur Unterbringung der Müllcontainer auf dem privaten Grundstück in der Nähe der Anbindung an die Straße "Am Golfplatz" soll ein Schuppen in die Kfz-Stellplatzanlage integriert werden. Weiterhin besteht die Absicht eine Anlage für die sichere Unterbringung von Fahrrädern (Boxen/ Gebäude) auf der Freifläche nördlich der Kfz-Stellplatzanlage zu errichten (ca. 1 Box je 1 Ferienwohnung). Bei beiden Anlagen handelt es sich um Nebenanlagen. Mit der Festsetzung von Flächen für die Errichtung von zwei Nebengebäuden für die Unterbringung der Müllcontainer sowie für die Unterbringung von Fahrrädern lassen sich diese

Flächen für deren Anlage auf dem Baugrundstück verorten. Eine entsprechende Regelung nimmt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan vor. Die Errichtung von Nebenanlagen wird auf die im Plan festgesetzten Flächen beschränkt.

Die Gemeinde schließt die Errichtung von Garagen, zu denen auch Carports gehören aus. Es handelt sich hier um Ferienwohnen und die zugehörigen Anlagen sollen hinter denen des Dauerwohnens zurückbleiben. Ausnahmsweise soll die Überdachung der Stellplätze zulässig sein, wenn die Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, um die Nutzung von regenerativen Energien zu fördern.

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden gelten auch dann als Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

Mit der Festsetzung 4.4 wird klargestellt, dass eine örtliche Beschränkung für diese Anlagen nicht gilt, so dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen der Hauptgebäude bzw. in den Gebäuden diese Anlagen installiert werden dürfen. Die Errichtung auf Freiflächen wird damit nicht ermöglicht.

Gemäß § 14 Abs. 1a BauNVO sind Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, in den Baugebieten zulässig. Ein Ausschluss oder eine Einschränkung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a BauNVO wird nicht vorgenommen.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht Abs. 1 Satz 1 oder Absatz 1a Anwendung findet.

Anders als in § 14 Abs. 1 BauNVO sind die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nicht dem einzelnen Baugebiet zugeordnet.

Die Zulässigkeit besteht nur im Rahmen einer Ausnahme und bedarf einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung.

#### **6.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Bereich des bestehenden Gebäudes wurden 2 Flächen für Abgrabungen festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Umnutzung des Gebäudes zu einer Ferienwohnanlage wurde auch eine entsprechende Nutzung des Erdgeschosses mit vorgelagerten Terrassen vorgesehen. Dies ist bereits Bestandteil der Baugenehmigung vom 09. Dezember 2021.

Die Abgrabungen wurden zur Nutzung der Erdgeschossenebene bereits realisiert. Mit den Abgrabungen wird der genehmigte Bestand berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber wurde diese Festsetzung aufgenommen.

Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der vorgenannten Baugenehmigung getroffen.

Im Teil B-Text ist zur Eindeutigkeit der Bezug auf die Abgrabung bis zu einer Höhenlage von 16,13 m über NHN getroffen worden. Somit ist die Festsetzung

eindeutig und bestimmt. Eine zusätzliche Kennzeichnung des Punktes im Plan ist aus Sicht der Gemeinde entbehrlich.

#### **6.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 festgesetzt, um die Belange der Abfallentsorgung gemäß Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes zu sichern. Durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist das Wenden möglich und die Entsorgung am Entsorgungstag kann sichergestellt werden. Darüber hinaus werden die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Unter Beachtung der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist eine Wendeanlage möglich.

#### **6.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Unter Berücksichtigung der planerischen Zielsetzung, eine Streuobstwiese auf den ehemals als Stellplatzanlage bzw. Minigolfanlage genutzten Flächen anzulegen, wurde im Rahmen des Vorentwurfs die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese getroffen. Es handelte sich um die Festsetzung einer privaten Grünfläche. Für die Anpflanzung sollen alte Kultursorten verwendet werden. Dies dient dem Erhalt der Vielfalt der Obstsorten sowie gleichermaßen dem Erhalt von Kulturgut; heimische Obstsorten können somit weiter Bestand haben.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens stellte sich heraus, dass sich für die Fläche die Zielsetzungen, die dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zugrunde lagen (von dem Antragsteller und der Gemeinde Hohenkirchen) aufgrund vorgetragener privater Belange eines Dritten ändern sollen, weil eine Änderung von Eigentumsverhältnissen ansteht. Für die Gemeinde war die Abstimmung zu den Planungsinhalten Anlass für die Aufnahme des Planverfahrens. Die Gemeinde ist an der Umsetzung der Zielsetzungen interessiert, zumal der Stellplatzbedarf für die Feriennutzung auch ohne Inanspruchnahme der festgesetzten Fläche für die Ausgleichsmaßnahme hinreichend abgesichert ist. Bedarf für weitere Stellplätze besteht nicht. An der Zielsetzung zur Entwicklung der Streuobstwiese wird festgehalten. Anstelle der bisherigen Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese wird diese Teilfläche innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zielsetzung der Streuobstwiese festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen sollen die bereits vorhandenen Bestände bzw. Ausstattungen planungsrechtlich sichern:

- östlich des bestehenden Gebäudes mit Ferienwohnungen: private Grünfläche – Parkanlage mit Spielplatz.
- die bestehende Hecke auf dem privaten Grundstück entlang der Straße "Am Golfplatz" soll in ihrem Bestand gesichert werden. Es wurde eine Festsetzung zur Erhaltung getroffen. Die Fläche wurde als Grünfläche festgesetzt, nicht als Baugebietsfläche. Da die Hecke der Abschirmung des Ferienhausgebiets gegenüber der Straße dient, wurde die Zweckbestimmung "Schutzgrün" gewählt. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Anstelle der Darstellungen im Vorentwurf für den südlichen Bereich wird ein Teil der Fläche zur Maßnahmefläche zugeordnet.

- Zwischen der geplanten Streuobstwiese und dem südlich gelegenen Baugebiet mit Ferienwohnungen ist bereits eine Grünfläche mit Wall und Gehölzen vorhanden. Da die Fläche der Abschirmung des Plangebietes gegenüber der südlich gelegenen Bebauung dient, wurde im Rahmen der Planungsphase für den Vorentwurf die Zweckbestimmung "Abstandsgrün" gewählt. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Für die dauerhafte Sicherung der Maßnahme wird diese Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es handelt sich um eine Komplexmaßnahme, die im Kernstück die Herstellung einer Streuobstwiese beinhaltet.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen im Planverfahren hat die Gemeinde entschieden, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen um die Realisierung der Entsiegelung der Stellplatzfläche mangels Bedarf für die konkret vorhandene Nutzung und zugunsten der Nachhaltigkeit zu sichern. Damit kann aus Sicht der Gemeinde die Umsetzung der Streuobstwiese entsprechend abgesichert werden. Als Voraussetzung für die Herrichtung der Streuobstwiese ist die Entsiegelung der bisherigen Parkplatzflächen erforderlich.

Es wurden für die vorhandenen Gehölze Festsetzungen zur Erhaltung entweder innerhalb von Grünflächen oder innerhalb von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Es wird eindeutig festgesetzt, dass die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang artengleich nachzupflanzen sind.

Gleichermaßen sind auch die Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Entsiegelungsmaßnahmen und der Inanspruchnahme anthropogen genutzter Flächen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Es wird ein Kompensationsüberschuss verbleiben, der auf andere Maßnahmen angerechnet werden kann.

#### **6.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Zuge des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und zur Wahrung ihrer Ziele den südlichen Teil des Plangebietes anstelle von privaten Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Schutzpflanzung, Abstandsgrün, Obstwiese) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für die Anpflanzung von Gehölzen sind die gemäß Pflanzliste zu verwendenden Gehölze zu verwenden. Nicht bepflanzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Auf der Fläche bereits vorhandene und zum Bestand festgesetzte Einzelbäume sind ebenso dauerhaft zu erhalten. In die Fläche werden die südlich und westlich bereits vorhandenen Gehölzbestände mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen berücksichtigt.

Anlass für die Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Zielsetzung der Gemeinde Hohenkirchen zur dauerhaften Sicherung der zur Einleitung des Verfahrens abgestimmten Maßnahme zur Aufwertung und Entsiegelung. Die Stellplätze für die Ferienwohnungen sind gemäß Baugenehmigung in ausreichendem Umfang vorhanden. Die ursprünglich für das Hotel und den Golfplatz hergestellten Stellplätze werden nicht mehr in vollständigem Umfang benötigt. Auch anderweitig besteht in der Gemeinde kein Stellplatzbedarf an diesem Standort. Deshalb ist es das Ziel, die Stellplatzfläche zurückzubauen, da Stellplätze für die Feriennutzung in ausreichendem Umfang vorhanden sind (Baugenehmigung); die Rücknahme der befestigten Fläche hat bereits begonnen. Es ist nicht das Ziel der Gemeinde, diese Stellplätze für eine andere Art der Nutzung zu verfestigen oder für einen anderen Bedarf zu nutzen. Es ist ausdrücklich das Ziel, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu nutzen, um Ausgleich für die im Zusammenhang mit dem Projekt entstehenden Eingriff und für andere Eingriffe zu schaffen. Zur Umsetzung der Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde auch das Vorkaufrecht wahrzunehmen. Andere bauliche Nutzungen sind in diesem Bereich, der ohne Bauleitplanung nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre nicht vorgesehen und sollen auch nicht planerisch vorbereitet werden. Die Herstellung der Streuobstwiese wird gesamtkonzeptionell durch die Gemeinde zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Ferienwohnungen als Zielsetzung gesehen. Eine über die Ferienwohnungen hinausgehende Frequenz für andere Nutzungen ist nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden bis zum Satzungsbeschluss die Anforderungen an Pflege und Unterhalt der grünordnerischen Maßnahme gesichert.

#### **6.8 Flächen für die Ver- und Entsorgung und den Löschwasserbedarf**

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser ergibt sich aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg und aufgrund der zuständigen freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Hohenkirchen das Erfordernis, Flächen für Löschwasserbereitstellung und für ein Aufstellfahrzeug für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Deshalb werden entsprechende Flächen festgesetzt. Mit diesen Flächen wird Vorsorge dafür getroffen, dass unterhalb der teilweise entsiegelten Flächen und unterhalb der Grünflächen des Grundstücks Voraussetzungen für entsprechende Nachrüstungen erfolgen. Im Zuge des Antrags- und Baugenehmigungsverfahrens wurde hier keine weitergehende Überprüfung vorgenommen und keine ausreichende Absicherung des Löschwasserbedarfs gesichert. Die Planfestsetzungen dienen vorsorglich der Sicherung der Flächen für die Herstellung einer Löschwasserzisterne und einer Aufstellfläche. In Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird die Eignung des bisher im Bauantragsverfahren betrachteten Systems zur Ableitung des Regenwassers und zur Sicherung des Löschwasserbedarfs durch die Gemeinde, die die Leistungsfähigkeit nicht feststellen konnte, nochmals überprüft. Die Festsetzung der Flächen ist aus Sicht der Gemeinde erforderlich, um eine dauerhafte Sicherung innerhalb des Vorhabenbereiches für die Zukunft zu gewährleisten.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Es werden einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes unter Beachtung des bereits vorhandenen baulichen Bestandes formuliert.

Die örtlichen Bauvorschriften werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, um positiv auf das Ortsbild einzuwirken.

Es wurden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächer,
- Fassaden,
- und Werbeanlagen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen.

### **Dächer**

Für den Baubereich 1 wurde die Festsetzung unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes getroffen.

Für den Baubereich 2 soll neben einer Anlehnung an die Dachform des bestehenden Hauptgebäudes auch die Errichtung eines Flachdaches ermöglicht werden.

Die Dacheindeckung wurde unter Berücksichtigung des Bestandes und der regionaltypischen Bauweise festgesetzt; für die Saunaanlage sollen bei Errichtung eines Flachdaches entsprechende Ausführungen zulässig sein.

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes wurden sogenannte Dachlaternen als zulässig festgesetzt.

Es wurde klargestellt, dass die Zulässigkeit von Solaranlagen (Solarthermie, Photovoltaik) von den Festsetzungen nicht berührt ist.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat bestimmt, dass der First immer in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen ist. Dies bedarf keiner weiteren Festsetzung im Plan. Eine Regelung und Überprüfung erfolgt im Baugenehmigungs- bzw. Bauantragsverfahren.

### **Fassaden**

Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes getroffen. Darüber hinaus soll für die Neuerrichtung innerhalb des Baubereiches 2 eine Holzfassade möglich sein.

### **Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen der positiven Ortsbildgestaltung. Werbeanlagen sollen in verträglichem Maß zulässig sein, jedoch die Umgebung nicht beeinträchtigen ("flimmerndes oder wechselndes Licht") und ebenso das Landschaftsbild nicht verunstalten.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Die Festsetzung einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

## **8. Immissions- und Klimaschutz**

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz

genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit hinsichtlich des Planvorhabens ist daher nicht gegeben.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen durch die Nutzung der Ferienwohnungen ist davon auszugehen, dass diese bereits genehmigt sind und deren Nutzung genehmigt ist; insofern ist eine zusätzliche Überprüfung entbehrlich.

## **8.1 Klimaschutz**

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. 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. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Es wird eine bereits bebaute Fläche genutzt. Die Bebauung mit dem Hauptgebäude der Ferienapartmentanlage ist bereits vorhanden. Dies ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

Weiterhin ist bei Realisierung der Planung von einer Entsiegelung durch die Anlage der Streuobstwiese auf einem Teil der bisherigen Stellplatzflächen bzw. Minigolfflächen auszugehen.

## **8.2 Immissionsschutz – Lärm**

Die Anforderungen an gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse der Bevölkerung sind einzuhalten.

Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen des Plangebietes liegen nicht vor. Auswirkungen durch das Plangebiet sind nicht zu beurteilen, da die planungsrechtlich zu regelnden Ferienwohnungen bereits im Bestand vorhanden bzw. genehmigt sind.

## **8.3 Immissionsschutz – Gerüche**

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass Gerüche, beispielsweise aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung von Flächen, nicht von Belang für die vorliegende Bauleitplanung sind.

## **9. Verkehrliche Erschließung**

### Erschließung

Das Plangebiet wird auch weiterhin über die Straße "Am Golfplatz" erschlossen. An der Erschließungssituation wird sich aufgrund der vorliegenden Planung nichts ändern.

### Ruhender Verkehr

Der Bedarf an Kfz-Stellplätzen und Fahrrad-Stellplätzen aufgrund der Nutzung mit dem Ferienwohnen wird berücksichtigt. Daher wird eine Anpassung der Kfz-Stellplätze vorgenommen (Reduzierung der bisherigen Stellplatz-Flächen).

Die Anzahl der Kfz-Stellplätze ist wie folgt vorgesehen:

- 1 Kfz-Stellplatz je 1 Ferienwohnung => 37 Stellplätze.
  - 3 Kfz-Stellplätze behindertengerecht,
  - 3 Kfz-Stellplätze für Besucher.
- In der Summe sind 43 Kfz-Stellplätze vorzusehen.

Fahrrad-Stellplätze sollen neu geschaffen werden. Es wird 1 Fahrrad-Stellplatz je 1 Ferienwohnung in Ansatz gebracht. Auch für Ferienwohnungen wird es als wichtig erachtet für die Fahrräder der Feriengäste Abstellmöglichkeiten zu schaffen, die Witterungsschutz sowie Diebstahlschutz bieten. Es ist im Sinne eines landschafts- und umweltverträglichen Urlaubs, wenn die Feriengäste das Fahrrad nutzen, um die Umgebung zu erkunden.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Aufgrund des Bestandes ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet bereits gewährleistet ist. Im Einzelnen werden die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren um Ihre planrelevanten Anregungen und Hinweise gebeten.

Bis zum Satzungsbeschluss sind sämtliche Punkte der Ver- und Entsorgung ggf. durch Vertragsergänzungen abschließend zu regeln. Es wird von einer ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung ausgegangen, die abschließende Regelung erfolgt im Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.

### **10.1 Wasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG in der Ortslage Hohen Wieschendorf für den Zweckverband Wismar. Die Versorgung innerhalb des Plangebietes wird über die Anlagen des Zweckverbandes sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes ist über einen vorhandenen Trinkwasseranschluss gewährleistet.

Anpassungen aufgrund der vorliegenden Planung sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband abzustimmen. Eine Anschlussgestattung bzw. Anpassung/ Erweiterung des bestehenden Anschlusses ist beim Zweckverband Wismar zu beantragen.

Durch das Vorhaben werden keine Trinkwasserschutzzonen berührt.

### **10.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt den Gemeinden gemäß § 40 Abs. 1 LWaG. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen.

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist bereits ein Grundstücksanschluss vorhanden.

Anpassungen aufgrund der vorliegenden Planung sind zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband abzustimmen. Eine Anschlussgestattung bzw. Anpassung/ Erweiterung des bestehenden Anschlusses ist beim Zweckverband Wismar zu beantragen.

### **10.3 Oberflächenwasserbeseitigung**

Für die Ableitung des Niederschlagswassers besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis Reg.-Nr. 66.11-10/10-74032-018-16. Mit der Erweiterung der

versiegelten Flächen (100 qm) war aus Sicht der unteren Wasserbehörde die hydraulische Leistung der Anlage zu prüfen. Unter Berücksichtigung der Rücknahme von Stellplätzen auf der Fläche zugunsten von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von etwa 1.500 qm wird davon ausgegangen, dass keine weitergehenden Maßnahmen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers oder Nachweise im Zusammenhang mit der zusätzlichen Versiegelung erforderlich sind, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das vorhandene System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, das im Baugenehmigungsverfahren betrachtet wurde, gesichert ist. Die dauerhafte Leistungsfähigkeit des im Bauantragsverfahrens dargestellten Systems zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und dessen dauerhafte Sicherung ist im Rahmen des Planverfahrens darzustellen und nachzuweisen; andernfalls ist bei Bedarf eine entsprechende alternative dauerhafte Lösung herauszuarbeiten und zum Gegenstand der Satzung zu machen. Durch die Rücknahme von Stellplatzflächen gemäß Zielsetzung zur nachhaltigen Entwicklung und Entwicklung einer Streuobstwiese sollte der ausreichende Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden. Weitere Maßnahmen zur Dämpfung des Abflusses vom Saunagebäude durch Grünbedachung und/ oder Speicherung zur Brauchwassernutzung werden empfohlen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand nimmt im Bereich der Golfanlage inklusive des ehemaligen Hotels ein vorhandener Teich außerhalb des Plangebietes das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser auf; von dort aus erfolgt eine schadlose gedrosselte Ableitung.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers liegt die wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises Nordwestmecklenburg unter Bezug auf Aktenzeichen 66.11-10-74032-018-16 vor. Danach wird das Niederschlagswasser der Dachflächen und des Parkplatzes des ehemaligen Golfhotels Hohen Wieschendorf über eine Sedimentationsanlage in ein Gewässer auf dem Golfplatz eingeleitet. Mittlerweile werden auf dem Grundstück Ferienwohnungen genutzt. Das System besteht aus einer Zisterne (nach Angabe des Vorhabenträgers von 20.000 Litern) mit einem Überlauf in den Teich am Golfplatz. Die Zisterne verfügt über eine Pumpe, die bei Bedarf Wasser aus dem Teich in die Zisterne pumpen kann. Die Bedienung erfolgt von der Ferienwohnanlage. Die Leistungsfähigkeit des Systems ist entsprechend im Planverfahren nachzuweisen. Für die Sauna wird der Nachweis zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch entsprechende gutachterliche Bewertung erbracht; sofern das im Bauantragsverfahren betrachtete System dauerhaft gesichert ist, ist mit Rücknahme der Stellplatzflächen davon

auszugehen, dass zusätzliche Maßnahmen zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers im Zusammenhang mit der Errichtung der Sauna und der Fahrradboxen nicht erforderlich werden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wird die Größe der Zisterne und der damit im Zusammenhang bestehende Anteil für das Löschwasser und die dauerhafte Sicherung überprüft.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist entsprechend der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis über die bestehenden Anlagen abzuleiten.

#### **10.4 Gewässerschutz**

Anforderungen an den Gewässerschutz sind zu beachten. Es handelt sich hier um die Aufrechterhaltung von Drainageleitungen deren Funktionsfähigkeit zu gewährleisten ist. Die Anforderungen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf der Grundlage des § 62 WHG i.V.m. AwSV hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht erfolgt. Prüfpflichtige Anlagen sind bei der Wasserbehörde anzeigepflichtig. Erdaufschlüsse für Flächenkollektoren, Erdwärmesonden sind bei der unteren Wasserbehörde nach § 49 Abs. 1 des WHG anzuzeigen. Dies betrifft ebenso erforderliche Grundwasserabsenkungen. Der natürliche Abfluss wildabfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höherliegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### **10.5 Brandschutz/ Löschwasser**

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V). Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Der Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Hohenkirchen gewährleistet.

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

Der Löschwasserbedarf ist unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 (derzeit Fassung Februar 2008 i.V.m. Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015) zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Das Gebäude liegt in einem Abstand von der öffentlichen Straße "Am Golfplatz" > 50 m. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten.

Die Löschwassersicherung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Der Nachweis der Sicherung des Löschwasserbedarfes wird vor dem Satzungsbeschluss erbracht.

In Bezug auf die Löschwasserbereitstellung wurden im Baugenehmigungsverfahren keine Ausführungen oder Festlegungen getroffen. Nach Angaben der Antragsteller reicht für die Löschwasserbereitstellung die bestehende Zisterne. Unter Berücksichtigung der Hinweise und Anforderungen aus dem Planverfahren ist bis zum Satzungsbeschluss die abschließende Regelung hierzu herbeizuführen. Es geht hierbei um die hinreichende Kapazität

zur Löschwasserbereitstellung, um die dauerhafte Sicherung der Lage der Zisterne und der entsprechenden Bedienung.

Entgegen dem Baugenehmigungsverfahren stellte sich im Zuge der Bauleitplanung heraus, dass die Löschwasserbereitstellung aus Sicht der Gemeinde nicht ausreichend und nicht dauerhaft gesichert ist. Deshalb wird innerhalb des Plangebietes Fläche für eine Löschwasserzisterne und für eine Aufstellfläche entsprechend berücksichtigt. Die Flächen werden entsprechend zur Herstellung der Anlagen für die Entnahme des Löschwassers vorgesehen. Bis zum Satzungsbeschluss sind die Anforderungen an die Löschwasserbereitstellung abschließend zu klären und zu regeln.

Die Festsetzung der Fläche schafft die Voraussetzungen, dass dauerhaft auf dem Grundstück die Herstellung von Anlagen der Sicherung des Löschwasserbedarfs gesichert werden kann. Belange Dritter können damit ausgeschlossen werden.

Die Anforderungen an die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgen bis zum Satzungsbeschluss für die festgesetzte Fläche für die Zisterne.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde durch das Bürgeramt des Amtes Klützer Winkel mitgeteilt, dass für das ehemalige Golfhotel keine geeigneten Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen. Die Löschwasserbereitstellung ist ohne weitergehende Maßnahmen nicht möglich. Es sind ausreichende Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Durch die freiwillige Feuerwehr wurde mitgeteilt, dass der vorhandene Unterflurhydrant im Schatten des ehemaligen Golfhotels liegt und nur eine Leistung von 24 m³/h aufweist. Eine Aufstellfläche für Löschfahrzeuge fehlt.

Deshalb werden die Möglichkeiten der Bauleitplanung genutzt, Flächen für den Standort einer Zisterne auf dem Grundstück der Ferienanlage vorzusehen und dauerhaft zu sichern. Durch die Festsetzung der Fläche wird ein unabhängiges System der Löschwassersicherung für das Objekt planungsrechtlich vorbereitet.

#### **10.6 Elektroenergieversorgung**

Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes ist zur Versorgung mit Elektroenergie bereits ein Grundstücksanschluss vorhanden.

Konkrete Angaben zur Versorgung mit Elektroenergie sind während des Aufstellungsverfahrens vom zuständigen Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber mitzuteilen.

#### **10.7 Gasversorgung**

Die aktuellen Angaben und Hinweise zur Versorgung des Plangebietes mit Gas sind vom zuständigen Versorgungsunternehmen während des Planaufstellungsverfahrens mitzuteilen.

#### **10.8 Telekommunikation**

Die Versorgung in Bezug auf die Telekommunikation ist weiterhin durch die Bestandsanlagen zu gewährleisten.

Gemäß Stellungnahmeverfahren wird die Leitung der Telekom innerhalb des Baugebietes in südliche Richtung ergänzt. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist bei Maßnahmen entsprechend zu beachten.

Die aktuellen Angaben und Hinweise zur Versorgung des Plangebietes sind von der Telekom Technik GmbH während des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

## 10.9 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

## 11. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 werden die Flächen in einer Größe von ca. 1,12 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

|                                 |                    | <b>Baugrenze:</b> |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Baufläche:</b>               | <b>qm</b>          | <b>qm</b>         |
| SO - Ferienhausgebiet           | 5.978,90           | 1.681,00          |
|                                 |                    | 100,00            |
| <b>Summe</b>                    | <b>5.978,90</b>    | <b>1.781,00</b>   |
|                                 |                    |                   |
| <b>Grünfläche</b>               | <b>qm</b>          |                   |
| Schutzgrün                      | 246,50             |                   |
| Parkanlage                      | 1.777,00           |                   |
| <b>Summe:</b>                   | <b>2.023,50</b>    |                   |
|                                 |                    |                   |
| <b>Ver-und Entsorgung</b>       | <b>269,00</b>      |                   |
|                                 |                    |                   |
| <b>Ausgleichsfläche</b>         | <b>2.973,20</b>    |                   |
|                                 |                    |                   |
| <b>Gesamtsumme:</b>             | <b>qm</b>          |                   |
| Summe Baufläche                 | 5.978,90           |                   |
| Summe V+E                       | 269,00             |                   |
| Summe Ausgleich                 | 2.973,20           |                   |
| Summe Grünfläche                | 2.023,50           |                   |
| <b>Gesamtfläche in qm:</b>      | <b>11.244,60</b>   |                   |
|                                 |                    |                   |
| <b>Geltungsbereich auf Plan</b> | <b>11.244,60</b>   |                   |
|                                 | <b>rd. 1,12 ha</b> |                   |

## 12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 12.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits bebaute Fläche am Siedlungsrand überplant. Derzeit wird das Plangebiet planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Die touristische Nutzung wird weiterhin verfolgt.

### 12.2 Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Tourismus als Wirtschaftszweig wird gestärkt.

### 12.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die ursprüngliche Nutzung Hotel wurde bereits mit der Baugenehmigung vom 09. Dezember 2021 in eine Ferienwohnnutzung geändert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Nutzung gesichert und Möglichkeiten der Erweiterung in Bezug auf die zugehörigen infrastrukturellen Anlagen sowie Nebenanlagen gesteuert.

#### **12.4 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen) werden unter Berücksichtigung der Ferienwohnnutzung nicht erwartet.

#### **12.5 Verkehrliche Auswirkungen**

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Hohenkirchen zu Fuß, per Fahrrad oder per Kfz erreichbar.

Aufgrund der vorliegenden Planung wird nicht mit einer Zunahme der Verkehrsmengen gerechnet.

#### **12.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargelegt.

Es wird Fläche überplant, die bereits zu Ferienwohnzwecken genutzt wird. Es werden weder landwirtschaftlich noch als Wald genutzte Flächen umgenutzt. Im Wesentlichen erfolgen bestandsorientierte Festsetzungen.

##### Eingriffe in den Naturhaushalt

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu beachten. Es werden sowohl neue Versiegelungen ermöglicht, jedoch werden auch Flächen entsiegelt. Ausführliche Darlegungen erfolgen diesbezüglich im weiteren Planaufstellungsverfahren.

Die geplante Streuobstwiese ist ggf. als Fläche bzw. Maßnahme zum Ausgleich heranzuziehen.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes werden keine Baum- oder Gehölzrodungen erforderlich.

Die vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben und werden entsprechend festgesetzt. Mit den Festsetzungen wird im Falle eines Abgangs die artengleiche Nachpflanzung gesichert.

Hinsichtlich des Ausgleichs ergibt sich aus Sicht der Gemeinde kein weitergehender Bedarf, durch die Entsiegelung bisheriger Stellplatzflächen werden die in geringerem Umfang vorgesehenen Eingriffe auf bereits anthropogen genutzten Flächen mehr als kompensiert.

##### Natura 2000-Gebiete

Aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Planungsabsicht geht die Gemeinde davon aus, dass sowohl auf das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie auch auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ keine anderen Auswirkungen als ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind und somit keine erheblichen Auswirkungen beachtlich sind. Deshalb wird auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) bezüglich der Schutz- und Erhaltungsziele der vorgenannten Natura 2000-Gebiete verzichtet.

### Artenschutz

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen bereits genutzten Ferienhausstandort. Die Freiflächennutzung auf der Fläche zu sportiven und sonstigen Freizeitaktivitäten ist bereits jetzt möglich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind deshalb nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt. Es gelten die gesetzlichen Regelungen. Es wurden entsprechende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen unter Hinweise in den Text – Teil B aufgenommen.

## **12.7 Kosten**

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie für die Realisierung einschl. notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie den Betrieb des Vorhabens werden vom Vorhabenträger getragen. Die Kostenübernahme wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Zielsetzungen zur Entwicklung des B-Plangebietes für den B-Plan Nr. 34 mit dem privaten Antragsteller zur Schaffung des Planungsrechts für die Sauna und im weiteren für die Herstellung der Fläche für Nebenanlagen für Fahrräder abgestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Nutzung der Ferienanlage wird der Bebauungsplan aufgestellt. Zu Beginn des Planverfahrens sind auch die Zielsetzungen für die Entwicklung der südlichen Flächen als private Grünflächen unter Berücksichtigung der konkreten Absichten mit einer Streuobstwiese im zentralen Teil unter Berücksichtigung der vorhandenen Bepflanzungen am südlichen und westlichen Rand bestimmt worden. Im Zuge des Planverfahrens stellte sich heraus, dass eine eigentumsrechtliche Änderung erfolgt. Zur Wahrung der Zielsetzungen für die gesamtheitliche Umsetzung des Konzeptes mit der Festsetzung der Streuobstwiese anstelle der Stellplätze strebt nun die Gemeinde das Vorkaufsrecht für den Erwerb der Flächen an, um die Umsetzung der Maßnahmen der Streuobstwiese und die Erhaltung der Grünflächen dauerhaft zu sichern. Es wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die auch entsprechend umzusetzen ist. Der Bedarf an weiteren Stellplätzen oder Aufstellplätzen besteht nicht. Eine Verlagerung der Nebenanlage für Fahrradstellplätze, die für die Ferienanlage errichtet wurde, ist nicht vorgesehen. Das Plankonzept ist im Vorfeld abgestimmt worden. Zur Wahrung der Umsetzung der Zielsetzungen nimmt die Gemeinde das Vorkaufsrecht wahr.

Die Anforderungen an Folgekosten für die Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zur Sicherung der Löschwasserversorgung, zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und zur Absicherung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Hohenkirchen geregelt.

## **12.8 Bodenordnung**

Bis zum Satzungsbeschluss werden die Anforderungen an die Pflege und den Unterhalt der Maßnahmen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geregelt.

### **13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **13.1 Nachrichtliche Übernahmen**

##### **13.1.1 Denkmalschutz**

Baudenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

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 des Landkreises Nordwestmecklenburg 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.

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

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

#### **13.2 Hinweise**

##### **13.2.1 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.

##### **13.2.2 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.

### **13.2.3 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.

### **13.2.4 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.

### **13.2.5 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.

### **13.2.6 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. Die Sichtbarkeit sowie Erkennbarkeit der Richtfeuerlinie in Hohen Wieschendorf darf nicht beeinträchtigt werden. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA Ostsee) zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### **13.2.7 Gehölzschutzmaßnahmen**

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

### **13.2.8 Artenschutzrechtliche Belange**

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines jeden Jahres 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 außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und das Entfernen von Gehölzen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

#### Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

#### Nachaktive Insekten, Fledermäuse

Die Außenbeleuchtung ist zum Schutz von nachtaktiven flugfähigen Insektenarten und Fledermäusen so zu gestalten, dass diese nicht durch das Licht angelockt werden.

### **13.2.9 Folgekosten**

Die Sicherung und Pflege und der Unterhalt der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird bis zum Satzungsbeschluss die Realisierbarkeit und Umsetzbarkeit der Maßnahme zum vollständigen Rückbau der Stellplatzfläche und der Unterbauflächen (Schotter-Kies-Sand-Gemisch) geregelt und die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen abgesichert.

Die Anforderungen an die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgen bis zum Satzungsbeschluss für die festgesetzte Fläche für die Zisterne.

Die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen bis zum Satzungsbeschluss unter Beachtung der bisher vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Sicherung der Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Entsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

## **Teil 2                    Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

Der Begründung sind gemäß § 2a Nr. 2 BauGB entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 des BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohenkirchen sehr intensiv mit den Entwicklungen in Hohen Wieschendorf beschäftigt. Zusätzlich sind die Bauleitplanungen für den Bebauungsplan Nr. 27 und den Bebauungsplan Nr. 28 aufgestellt worden. Teilweise gilt Planungsrecht gemäß Bebauungsplan Nr. 6 und der zugehörigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Da die Ferienwohnnutzungen für das im Plangebiet vorhandene Hauptgebäude bereits genehmigt sind, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen entstehen.

Die Gemeinde hat sich im städtebaulichen Teil der Begründung bereits mit den Belangen beschäftigt und auseinandergesetzt und ist zu dem Schluss gekommen, dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (Vorprüfung) nicht erforderlich ist, weil die Auswirkungen bereits derzeit auf den Wanderwegen und am Strand zu berücksichtigen sind bzw. zu berücksichtigen waren.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden für die Herstellung der Sauna und die Fahrradboxen sowie die entsprechenden Zuwegungen bewertet. Die Entsiegelungsmaßnahmen und die Neuanlage der Streuobstwiese übersteigen die Anforderungen an die erforderliche Kompensation im Zusammenhang mit diesem Vorhaben. Die Neuversiegelung auf anthropogen genutzten Flächen wird dadurch mehr als kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund des Kenntnisstandes und des vorliegenden Gutachtens vom 07.06.2023 nicht zu befürchten. Die Erstellung des Umweltberichtes im erforderlichen Regelverfahren ist notwendig und stellt dies im Detail dar. Die Gemeinde hat die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf abgestimmt.

Die Bewertung erfolgt nachfolgend.

### **1.        Anlass und Aufgabenstellung**

An die Gemeinde Hohenkirchen wurde der Antrag zur Einleitung eines Aufstellungsverfahrens für die Fläche im Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf gerichtet. Die Umnutzung der Hotelanlage zu Ferienapartments wurde seitens des Landkreises bereits mit dem Bescheid vom 09. Dezember 2021 genehmigt. Für die Errichtung einer Sauna mit Ruheraum auf der Freifläche wurde die Genehmigung jedoch aus planungsrechtlicher Sicht versagt. Es besteht nun die Absicht die notwendige planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Diesem Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung am 06. April 2022 zugestimmt. Die Verbesserung der Ausstattung der Ferienwohnanlage trägt zur Nutzung der Ferienapartments über die Hauptsaison hinaus bei.

Die Aufstellung der Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung des baulichen Bestandes. Die Regelung der Nutzung innerhalb des Plangebietes ist das Ziel. Unter Berücksichtigung und Einhaltung der Festsetzungen wäre auch ein entsprechender Neubau entsprechend Festsetzungen des Bauleitplanes möglich.

## **2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes besteht darin, das Planungsrecht für die Sauna mit Ruheraum auf der Freifläche sowie die Fahrradabstellboxen und zugehörige Zuwegungen zu schaffen. Darüber hinaus ist es Absicht über das Vorhabengrundstück der Ferienwohnungen hinaus im südlichen Bereich die nicht mehr benötigte Stellplatzfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Ziele der Entwicklung einer Streuobstwiese zu entwickeln.

## **3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**



Abb. 5: Darstellung Geltungsbereich (rot) auf dem Luftbild  
(Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 13.10.2022, mit eigener Bearbeitung), ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt etwa 1,12 ha. Es handelt sich um bereits anthropogen vorbelastete Flächen, die überwiegend bebaut sind. Auf einer Freifläche, die bisher unbebaut ist, ist die Errichtung von baulichen Anlagen für die Sauna und für die Fahrradabstellboxen mit Zuwegung vorgesehen. Auf einem Teil der Fläche sollen entsprechend Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung als Streuobstwiese entwickelt werden. Die Eingriffe im Zusammenhang mit dem Vorhaben sollen durch Maßnahmen auf der Streuobstwiese ausgeglichen werden. Darüber hinaus entsteht ein

Überschuss an Kompensationsflächenäquivalenten bei Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, der für andere Eingriffe angerechnet werden kann. Die Aufstellung einer Bauleitplanung ist erforderlich, weil es sich um ein Außenbereichsgrundstück handelt; es handelt sich jedoch um eine anthropogen vorbelastete Fläche, die für eine dauerhafte Nutzung gesichert werden soll und um Infrastruktur erweitert werden soll.

Die einzelnen Flächenbestandteile finden sich unter der Flächenbilanz im städtebaulichen Teil.

#### **4. 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.

##### **4.1 Fachgesetze**

###### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

###### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

## **4.2 Fachpläne**

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 34 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 beachtlich. Die Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunktraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“.

Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung" zu entnehmen.

## **5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Die Gemeinde Hohenkirchen legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurden die umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, die im Rahmen der durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung mit dem Vorentwurf vorgebracht wurden, zugrunde gelegt.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden die fachlichen Untersuchungen zu diesem Bebauungsplan.

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte /Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-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.

Die Untersuchung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d ist aus Sicht der Gemeinde entbehrlich, da es sich um die weitere Nutzung eines bereits anthropogen vorbelasteten Standortes handelt. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu einer Aufwertung und positiven Auswirkung auf die Umweltbelange.

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

## **6.2 Bewertungsmethodik**

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **6.3.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung<sup>1</sup> erstellt, der als gesondertes Dokument im Rahmen des Planverfahrens genutzt wird. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert.

#### Pflanzen

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 wird durch seine anthropogene Nutzung, mittlerweile durch Feriennutzungen anstelle des ehemaligen Golfhotels und deren Auswirkungen geprägt. Er umfasst den bereits als Siedlungsfläche intensiv genutzten Bereich. Das Plangebiet wird im Süden zur angrenzenden Bebauung durch eine Heckenstruktur begrenzt. Diese Struktur sowie die Heckenstrukturen im Westen und östlich des Plangeltungsbereiches sind als Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen (PHW) einzustufen. Der überwiegende Teil der Freiflächen ist als artenarmer Zierrasen (PER) einzustufen.

Es sind verschiedene Gehölzstrukturen Innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhanden. Auf dem Parkplatz befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte geschlossene Baumreihe aus Mehlbeeren und einem Ahorn. Im Bereich westlich des Golfhotels befinden sich verschiedene Einzelgehölze (drei Mehlbeeren, ein Nadelgehölz, ein Ginkgo, sechs Palmen sowie kleinere Strauchhecken).

#### Tiere und biologische Vielfalt

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und Vorbelastungen durch die bisherige Nutzung des Gebäudes (sogenanntes ehemaliges Golfhotel) mit Ferienwohnungen ist die Wahrscheinlichkeit wertgebender Arten im Plangebiet und der Umgebung sehr gering. Es kommen keine artenschutzrechtlich rechtlich relevanten Tierarten vor.

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich betrachteten planungsrelevanten Artengruppen.

#### Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvögel. Es wurde der worst-case angenommen. Diese Annahme basiert aber auf dem tatsächlichen Bestand und die Vorbelastungen. Auswertbare Daten lagen für das Gebiet nicht vor. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 23. Juni 2023

Es erfolgte eine Potentialabschätzung auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen und einer zweimaligen Begehung des Untersuchungsgebietes.

Es wurden im Untersuchungsgebiet keine Nester von gebäudebewohnenden Brutvogelarten (Schwalben) und keine Höhlenbäume mit größeren Baumhöhlen vorgefunden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungsnutzung kommen keine streng geschützten Arten oder gefährdete Arten vor. Aufgrund der angrenzenden Siedlungsflächen kommen keine störungsempfindlichen Brutvogelarten (Gassner 2010) vor. Arten der Freiflächen kommen aufgrund der intensiven Nutzung der Rasenflächen und der nicht vorhandenen Habitatstrukturen nicht vor.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Brutvogelarten stellen den maximal möglichen Brutvogelbestand aufgrund der Biotopausstattung dar. Das Fehlen gebäudebewohnenden Brutvögeln wurde hierbei schon berücksichtigt.

Tab. 1: Artenliste der potenziellen Brutvögel im PLangeltungsbereich

| Ird. Nr. | Deutscher Artname | Wissenschaftlicher Artname     | VSchRL | BArtSchV | RL M-V (2014) | RL D (2015) |
|----------|-------------------|--------------------------------|--------|----------|---------------|-------------|
| 1        | Amsel             | <i>Turdus merula</i>           | X      | Bg       | -             | -           |
| 2        | Bachstelze        | <i>Motacilla alba</i>          | X      | Bg       | -             | -           |
| 3        | Blaumeise         | <i>Cyanistes caeruleus</i>     | X      | Bg       | -             | -           |
| 4        | Buchfink          | <i>Fringilla coelebs</i>       | X      | Bg       | -             | -           |
| 5        | Buntspecht        | <i>Dendrocopos major</i>       | X      | Bg       | -             | -           |
| 6        | Gartengrasmücke   | <i>Sylvia borin</i>            | X      | Bg       | -             | -           |
| 7        | Gartenrotschwanz  | <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | X      | Bg       | -             | V           |
| 8        | Grauschnäpper     | <i>Muscicapa striata</i>       | X      | Bg       | -             | V           |
| 9        | Grünfink          | <i>Carduelis chloris</i>       | X      | Bg       | -             | -           |
| 10       | Hausrotschwanz    | <i>Phoenicurus ochruros</i>    | X      | Bg       | -             | -           |
| 11       | Haussperling      | <i>Passer domesticus</i>       | X      | Bg       | -             | -           |
| 13       | Kohlmeise         | <i>Parus major</i>             | X      | Bg       | -             | -           |
| 14       | Mönchsgrasmücke   | <i>Sylvia atricapilla</i>      | X      | Bg       | -             | -           |
| 15       | Ringeltaube       | <i>Columba palumbus</i>        | X      | Bg       | -             | -           |
| 16       | Rotkehlchen       | <i>Erithacus rubecula</i>      | X      | Bg       | -             | -           |
| 17       | Stieglitz         | <i>Carduelis carduelis</i>     | X      | Bg       | -             | -           |
| 18       | Türkentaube       | <i>Streptopelia decaocto</i>   | X      | Bg       | -             | -           |
| 19       | Zaunkönig         | <i>Troglodytes troglodytes</i> | X      | Bg       | -             | -           |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

#### Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und im Ergebnis der Untersuchung war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Dies war auch aufgrund der Biotopausstattung und der Verinselung nicht zu erwarten.

Im Untersuchungsgebiet kommen potenziell nur die Ringelnatter aufgrund ihres großen Aktionsradius vor. Das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der Verbreitung und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen.

Das Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und weiterer Arten ist mit Sicherheit im Ergebnis der Begutachtungen und der Potenzialabschätzung auszuschließen.

#### Amphibien

Innerhalb des Planbereiches und im weiteren Umfeld befinden sich keine Standgewässer.

Aufgrund der Habitatstrukturen war im Rahmen der Potenzialabschätzung mit den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten zu rechnen:

Tab. 2: Artenliste der potenziell vorkommenden Amphibien im Untersuchungsgebiet

| Artname    |                        | BArtSchV | RL M-V | RL D | FFH-RL |
|------------|------------------------|----------|--------|------|--------|
| Erdkröte   | <i>Bufo bufo</i>       | Bg       | 3      | -    | -      |
| Grasfrosch | <i>Rana temporaria</i> | Bg       | 3      | -    | -      |
| Moorfrosch | <i>Rana arvalis</i>    | Bg       | 3      | 3    | IV     |

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

II Art gemäß Anhang II

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

Für alle Arten stellt das Gebiet keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes dar. Der Plangeltungsbereich besitzt potenziell nur eine Bedeutung bei der ungezielten Migration der Jungtiere.

Die biologische Vielfalt wird aufgrund der bisherigen Nutzungen und den Vorbelastungen als gering eingeschätzt.

### **6.3.2 Schutzgut Fläche**

Es sind bauliche Anlagen (ehemaliges Golfhotel und Stellplätze) und heute Ferienwohnungen vorhanden. Für die Errichtung der Infrastruktur sind 100 m<sup>2</sup> für die Sauna, 168 m<sup>2</sup> für die Fahrradstellplatzfläche und ca. 134 m<sup>2</sup> für Zuwegungen und Nebenanlagen, somit 402 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung vorzusehen. Dem gegenüber werden ca. 1.575 m<sup>2</sup> durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme entsiegelt, womit eine Aufwertung der Fläche verbunden ist. Die Entsiegelung übersteigt den Rahmen der Versiegelung. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen.

### **6.3.3 Schutzgut Boden**

Im Bereich des Vorhabenstandortes Plangebiet stehen Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley; Grundmoränen, mit mäßigem bis starkem Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluß, flachwellig bis kuppig an.

Die Naturböden sind durch die bisherige Nutzung und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf.

Im Plangebiet ist der Biotop- und Nutzungstyp Acker anzutreffen. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

Der Plangeltungsbereich ist von mittlerer Bedeutung (Durchschnitt 10 – 15 %) für die Grundwasserneubildung und befindet sich in einem Gebiet von mittlerer Bedeutung ( $> 500 \leq 1.000 \text{ m}^3/\text{d}$ ) für das nutzbare Grundwasserdargebot (GLP M-V 2003, Karte III - Wasserpotential). Das Plangebiet, Teil nördlich der Stellplatzfläche, befindet sich in einem Bereich mit einem potentiell nutzbarem Grundwasserdargebot mit hydraulischen Einschränkungen. Der Teil der Stellplatzfläche befindet sich in einem Bereich nichtöffentlicher Grundwasserentnahme, hier genutztes Dargebot Beregnung (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Das Regenwasser wird nach Angaben der Vorhabenträger über eine bestehende Zisterne (ca. 20.000 Liter) abgeleitet. Diese hat einen Überlauf, der zum Teich Golfplatz führt. Die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Systems wird bis zum Abschluss des Satzungsverfahrens geprüft. Ebenfalls wird die dauerhafte Sicherung der Maßnahme überprüft; andernfalls ist eine adäquate Regelung planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern.

### **6.3.5 Schutzgut Klima und Schutzgut Luft**

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Hohen Wieschendorf ist aufgrund seiner direkten Lage an der Ostseeküste durch milde Winter und kühle Sommer

geprägt. Charakteristisch für das Ostseeküstenklima sind starke Windbewegungen.

Die jetzige Nutzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 34 hat aufgrund seiner geringen Größe keine Bedeutung für die Frischluftentstehung, da das lokale Klima durch die Land-Seewind-Zirkulation überprägt wird. Im Geltungsbereich sind hauptsächlich Ackerflächen von Überbauung betroffen. Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG M-V). Für die Gemeinde Hohenkirchen selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2021 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm)).

### **6.3.6 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, im Nordosten der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ in der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 weist eine ebene in nordwestliche Richtung leicht ansteigende Oberfläche auf. Die Höhen des natürlichen Geländes liegen bei ca. 16 m bis 19 m (Vermessungsbüro Kerstin Siwek, Wismar, Lagebezug: ETRS89, Höhenbezug: DHHN2016, vom 11.10.2022).

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand Hohen Wieschendorf. Die Größe und Funktion des landschaftlichen Freiraums sind jeweils von mittlerer Bedeutung (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm)).

Das Plangebiet liegt in Landschaftsbildraum Ackerland des Klützer Winkels mit der Bewertung gering bis mittel (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

### **6.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen sowie in einem Bereich mit guter Erschließung durch Wanderwege (GLP M-V 2003, Karte VI – Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge). Die Fläche weist bereits eine anthropogene Vornutzung auf. Der Vorhabenstandort ist geprägt durch die Nutzung als Golfanlage mit dazugehörigem Hotel und Stell-/ Parkplätzen.

Auf das Plangebiet wirken im Bestand Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht) aufgrund bestehender Nutzungen ein. Diese Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet. Aus der angrenzenden Wohn- und Ferienhausbebauung ist keine relevante Belastung zu verzeichnen.

Gerüche und Lärmbelästigungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Erdbeerhof) aus der unmittelbaren Umgebung können im Einzelfall auftreten und sind hinzunehmen.

#### **6.3.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden und Bodendenkmale nicht bekannt.

#### **6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Fläche für die Errichtung einer Sauna unversiegelt und würde weiterhin als Grünfläche für den Golfplatz genutzt. Die dargestellten Eingriffe in die Schutzgüter würden entfallen. Eine Umsetzung der beabsichtigten Ausgleichsmaßnahme würde nicht vorbereitet.

#### **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

##### **6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Potentielle Umweltauswirkungen des Vorhabens sind im Hinblick auf die Betroffenheit relevanter Arten und ihrer Erheblichkeit zu prüfen.

##### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es bei Einhaltung des Zeitraumes des Eingriffes in Gehölze in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar nicht zur Beeinträchtigung der Brutvögel gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion der Siedlungsgebüsche wird weiterhin erfüllt. Somit sind keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf die Brutvogelarten zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind üblicherweise Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen und bei Einhaltung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt als unerheblich eingestuft.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kommt es nicht zu Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt. Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die vorhandenen Nutzungen (Landwirtschaft (Erdbeerhof), Straße/ Wanderweg, Touristische Nutzung (Golfanlage)) im Plangebiet und der Umgebung.

Mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche östlich des Golfhotels erfolgt hier eine Verbesserung der Einbindung der Golfanlage in Natur und Landschaft. Damit erfolgt eine Aufwertung des Gebietes im Gegensatz zum Bestand. Die Entsiegelung eines erheblichen Teils der vorhandenen Stellplatzfläche und die Festsetzung einer Ausgleichsfläche hierfür bedingen gute Entwicklungsmöglichkeiten für die biologische Vielfalt.

Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Beleuchtungen wird darauf hingewiesen, dass neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Gesetzesentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, §41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen).

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

### **6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

#### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen werden mit den betriebsbedingten Auswirkungen überlagert. Baubedingt wird das Schutzgut Fläche über die vorgesehenen Baufenster und Erschließungsstraßen hinaus beansprucht werden. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzte und auf ein Minimum zu beschränken.

Durch die beabsichtigte Errichtung einer Sauna mit 100 m<sup>2</sup>, die Herrichtung der Stellplatzanlage für Fahrräder mit 168 m<sup>2</sup> und zusätzliche Zuwegungen und Nebenanlagen in Höhe von 134 m<sup>2</sup> wird eine Versiegelung von 402 m<sup>2</sup> vorbereitet. Dem gegenüber steht eine Entsiegelung von etwa 1.575 m<sup>2</sup>. Die

Versiegelung stellt sich in Bezug auf die Gesamtfläche von 11.244,6 m<sup>2</sup> als untergeordnet dar.

Im Bereich der vorhandenen Stellplätze ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Es ist die Entsiegelung von ca. 1.575,00 m<sup>2</sup> Pflasterfläche vorgesehen. Damit ist eine erhebliche Aufwertung verbunden, die für den Ausgleich von Eingriffen bei anderen Maßnahmen genutzt werden kann.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als unerheblich bewertet.

### **6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust von Bodenfunktionen durch Verdichtung und Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät. Bodenveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verdichtungen führen bei natürlich gewachsenen Böden zu einer Veränderung der vorhandenen Bodenverhältnisse. Die vorhandenen Böden sind durch die bisherige Nutzung bereits gestört.

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, sodass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als unerheblich bewertet werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen der Flächen. Der Boden ist aufgrund der Nutzung als Golfanlage und der Nutzung als Stell-/Parkplatzflächen verdichtet. Das natürlich Bodengefüge ist bereits gestört und nicht mehr vorhanden.

Durch die zulässigen Nutzungen sind Nutzungsintensivierungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr im Bereich der Stell-/Parkplätze innerhalb des Plangebietes sind bei Einhaltung gesetzlicher Vorschriften nicht zu erwarten.

Die Entsiegelung der Stellplatzflächen im südlichen Bereich des Plangebietes bewirken hier eine Verbesserung der Bodenverhältnisse.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher als unerheblich bewertet.

### **6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### Baubedingte Auswirkungen

Das Plangebiet hat nur eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Bei sachgerechter Durchführung der Bauarbeiten werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als unerheblich bewertet.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Flächeninanspruchnahme von zusätzlich ca. 402 m<sup>2</sup> für Versiegelung stellt sich bei gleichzeitiger Reduzierung der versiegelten Flächen um 1.575 m<sup>2</sup> als untergeordnet dar. Die Fläche östlich des Golfhotels trägt zur Verbesserung der

Grundwasserneubildung bei; dies trifft gleichermaßen für die Maßnahmefläche südlich des Golfhotels zu.

Für das Gebiet besteht ein Trink- und Schmutzwasseranschluss. Für die Ableitung von Niederschlagswasser besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis. Mit der Erweiterung der versiegelten Flächen ist die hydraulische Leistung der Anlagen zu prüfen. Dies kann aus Sicht der Gemeinde dann entfallen, wenn das bestehende System leistungsfähig ist, da der Versiegelung eine weitaus größere Entsiegelung, die zu sichern ist, gegenübersteht. Eine Grünbedachung des Saunagebäudes oder eine Speicherung zur Brauchwassernutzung sind in die weitere Planung einzubeziehen.

Das anfallende Regenwasser von der Sauna wird auf dem Grundstück versickert.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als unerheblich bewertet. Durch die Entsiegelungsmaßnahmen werden die zusätzlichen Versiegelungen mehr als kompensiert.

#### **6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Schutzgut Luft**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer zeitlich begrenzten Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher als nicht erheblich einzustufen.

Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Fläche ist bereits durch die Ferienanlage mit den dazugehörigen Haupt- und Nebenanlagen sowie der Parkplatzfläche in Anspruch genommen. Es entstehen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Eine Erhöhung der Luftschadstoffe durch Nutzungsintensivierungen ist nicht zu erwarten.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.

#### **6.5.6 Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiete**

##### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung durch die Errichtung einer der Hauptanlage (Golfhotel) dienenden Nebenanlage (Sauna) sind nicht gegeben.

Es sind keine Natura 2000-Gebiete in planungsrelevanter Umgebung. Die internationalen Schutzgebiete, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) umschließen die Hohen Wieschendorfer Huk. Der Abstand des Plangebietes zu den Schutzgebieten beträgt jeweils in östliche und westliche Richtung mindestens 700 m. Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sowie der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zudem wurde Bereich der Ferienwohnungen im Zusammenhang mit der Verträglichkeitsprüfung für den B-Plan Nr. 28 betrachtet. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Erhöhung der Besucher in den angrenzenden Schutzgebieten ist nicht zu erwarten, da die Ferienkapazität bereits genehmigt und geregelt ist. Wesentliche Änderungen ergeben sich durch den Bebauungsplan Nr. 34 nicht.

### **6.5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

#### Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind durch das für Feriennutzungen in Anspruch genommene ehemalige Golfhotel und die Ferienhausanlage gegeben. Mit der Errichtung einer Sauna für die Ferienanlage, wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Mit der Festsetzung der privaten Grünanlage östlich der Ferienanlage als Übergang von den Ferienwohnungen zur Naturlandschaft wird eine Verbesserung des Landschaftsbildes erzielt.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.

### **6.5.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind unerheblich, da sie zeitlich begrenzt sind.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Tourismusmusschwerpunktraum. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der übergeordneten Planungen ist gegeben. Die vorhandene Erholungsnutzung wird durch die der Hauptnutzung zugeordnete Nebenanlage, die Errichtung einer Sauna, verbessert.

### **6.5.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Baudenkmäler oder Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen werden hier überlagert. Die Vorschriften zum Umgang mit Bodendenkmalen sind zu beachten.

#### **6.5.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

#### **6.5.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung von Gebäuden die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten.

#### **6.5.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Hohenkirchen liegt nicht vor. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.5.13 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2021 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Hohenkirchen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

#### **6.5.14 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Durch die Ausweisung des Plangebietes werden keine Vorhaben begründet, in denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hohenkirchen keine Störfallbetriebe.

Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

#### **6.5.15 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können.

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des kulturellen Erbes wird ausgeschlossen.

Risiken für die menschliche Gesundheit durch die geplanten Nutzungen sind nicht erkennbar. Mit der Errichtung einer Sauna wird die Erholungsfunktion der Golfanlage erheblich verbessert.

#### **6.5.16 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet**

Die Ferienwohnanlage funktioniert bereits bisher. Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet wurden im Rahmen von Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen betrachtet, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 erfolgt sind. Weitere Kumulationen ergeben sich nicht.

Im Ergebnis der Überprüfungen wurde festgestellt, dass erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebietskulisse nicht zu erwarten sind.

#### **6.5.17 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

#### **6.5.18 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Konkrete Angaben können auf dieser Ebene nicht getroffen werden.

### **7. Aussagen zum Artenschutz**

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen,

sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, erstellt durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 07. Juni 2023.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches zuzüglich 10 m.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag gilt als separates Dokument.

## **8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

### **8.1 Standortbeschreibung**

Im Zuge der Biotopkartierung wurde der Standort als „Artenarmer Zierrasen“ (PER) angesprochen. Hier wurde auf 168 m<sup>2</sup> (24 m x 7 m) eine Fahrradstellplatzfläche, auf 100 m<sup>2</sup> (10 m x 10 m) ein Saunagebäude und auf 134 m<sup>2</sup> Zuwegungen und Nebenanlagen errichtet. In der Summe würde eine Fläche von **402 m<sup>2</sup>** überbaut und gegenüber der bisherigen Nutzung dauerhaft verändert werden. Für die Fahrradstellplatzfläche wird die Breite zur sicheren Seite hin abgeschätzt, um zusätzliche Flächenbedarfe zu berücksichtigen. Die Zuwegungen und Nebenanlagen werden mit 50 von Hundert berücksichtigt.

Weiterhin ist auf einer bereits versiegelten Fläche (Pflaster) die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters und die oberirdische Nutzung als Stellfläche für ein Löschfahrzeug vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Versiegelung entfällt die Bilanzierung von Biotopbeeinträchtigungen.

Im Umfeld vorhanden sind verschiedene Gehölzstrukturen: Südlich eine „**Geschlossene Baumreihe**“ (BRG) aus Mehlbeeren und einem Ahorn. Die Baumreihe ist nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Die Bestandserhaltung ist gesichert. Westlich eine „**Strauchhecke mit Überschirmung**“ (BHS). Feldhecken werden ab einer Länge von 50 m als gesetzlich geschütztes Biotop gewertet, dieses Kriterium ist hier erfüllt. Die Bestandserhaltung der Hecke ist vorgesehen und wird gesichert. Ferner verschiedene Einzelgehölze (drei Mehlbeeren, ein Nadelgehölz, ein Gingko, zwei mal drei Palmen, kleinere Strauchhecken), die nicht gesondert festgesetzt werden.

Zudem befindet sich südlich des Standortes ein versiegelter Bereich (vormals Pflaster, derzeit Schotter- und Kiesbett), der auf einer Fläche von 1.575 m<sup>2</sup> (105 m x 15 m) entsiegelt werden soll und zur Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen ist.

|   |                                         |                      |
|---|-----------------------------------------|----------------------|
| → | Beseitigung / Veränderung von Biotopen: | 402 m <sup>2</sup>   |
| → | Vollversiegelung:                       | 402 m <sup>2</sup>   |
| → | Teilversiegelung:                       | 0 m <sup>2</sup>     |
| → | Entsiegelung:                           | 1.575 m <sup>2</sup> |

## 8.2 Bilanzierung der Eingriffe bzw. Aufwertung

Der Biotopwert ist als Basis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp zu ermitteln. Er ergibt sich aus der naturschutzfachlichen Wertstufe gemäß Anl. 3, HZE.

| Biotoptypen im Wirkungsbereich des Vorhabens | Wertstufe | Durchschnittlicher Biotopwert |
|----------------------------------------------|-----------|-------------------------------|
| „Artenarmer Zierrasen“ (PER)                 | 0         | 1                             |

### Lagefaktor

Zur Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Hochwertigkeit der Landschaft sowie Vorbelastungen) wird der Lagefaktor ermittelt. Er ergibt sich aus dem Abstand des Eingriffs sowohl zu vorhandenen Schutzgütern als auch bereits vorhandenen Störquellen.

| Lage des Eingriffsvorhabens                                 | Lagefaktor |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| < 100 m zu vorhandenen Störquellen (hier: Siedlungsbereich) | 0,75       |

### Unmittelbare Beeinträchtigungen (Beseitigung / Veränderung von Biotopen)

Es werden 402 m<sup>2</sup> des Biotoptyps „Artenarmer Zierrasen“ (PER) mit geringer Bedeutung beansprucht.

Tab. 3: Beseitigung / Veränderung von Biotopen /2/

| Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps |  | Biotopwert |  | Lagefaktor |  | Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. -veränderung [m² EFÄ] |
|----------------------------------------|--|------------|--|------------|--|-----------------------------------------------------------------------------|
| 402                                    |  | 1          |  | 0,75       |  | 301,5                                                                       |

### Mittelbare Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen)

Aufgrund des Abstandes zu gesetzlich geschützten Biotopen (bzw. Biotoptypen ab einer Wertstufe von drei), hier „Strauchhecke mit Überschildung“ (BHS) von ca. 30 m werden mittelbare Beeinträchtigungen von Biotopfunktionen ausgeschlossen.

Tab. 4: Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen /2/

| Fläche [m²] des beeinträchtigten Biotoptyps |  | Biotopwert |  | Wirkfaktor |  | Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ] |
|---------------------------------------------|--|------------|--|------------|--|-------------------------------------------------------------------|
| ---                                         |  |            |  |            |  | ---                                                               |

### Versiegelung / Überbauung

Die Errichtung der Anlagen ist mit einer Vollversiegelung von 402 m² Mineralboden verbunden. Eine Teilversiegelung ist nicht vorgesehen.

Tab. 5: Versiegelung / Überbauung /2/

| Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²] |  | Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2 / 0,5 |  | Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ] |
|--------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------|
| 402                                              |  | 0,5                                                            |  | 201                                                                            |
| ---                                              |  | 0,2                                                            |  | ---                                                                            |
|                                                  |  |                                                                |  | 201                                                                            |

### Multifunktionaler Kompensationsbedarf

Aus den Eingriffsflächenäquivalenten für Beseitigung / Veränderung von Biotopen, Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen und Versiegelung / Überbauung ergibt sich der multifunktionale Kompensationsbedarf:

Tab. 6: Multifunktionaler Kompensationsbedarf

| Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ] für |   |                                        |   |                           |                                         |
|-----------------------------------------|---|----------------------------------------|---|---------------------------|-----------------------------------------|
| Beseitigung / Veränderung von Biotopen  | + | Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen | + | Versiegelung / Überbauung | = Multifunktionaler Kompensationsbedarf |
| 301,5                                   |   | ---                                    |   | 201                       | 502,5                                   |

### Kompensationsmindernde Maßnahmen

Es soll eine versiegelte Fläche von 1.575 m<sup>2</sup> entsiegelt (Aufschlag 0,5) und zur Anlage einer Streuobstwiese (Kompensationswert 3) vorgesehen werden.

| Kompensationsmindernde Maßnahme |   |      |   |                                           |
|---------------------------------|---|------|---|-------------------------------------------|
| Fläche<br>[m <sup>2</sup> ]     | x | Wert | = | Flächenäquivalent<br>[m <sup>2</sup> EFÄ] |
| 1.575                           |   | 3,5  |   | 5.512,5                                   |

### Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf

Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigiert:

| Eingriffsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> FÄ] für |   |                                    |   |                                                          |
|----------------------------------------------------|---|------------------------------------|---|----------------------------------------------------------|
| Multifunktionaler<br>Kompensationsbedarf           | - | Kompensationsmindernde<br>Maßnahme | = | Korrigierter<br>Multifunktionaler<br>Kompensationsbedarf |
| 502,5                                              |   | 5.512,5                            |   | -5.010                                                   |

Nach Anrechnung kompensationsmindernder Maßnahmen ergibt sich ein korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf von **-5.010 m<sup>2</sup> EFÄ**.

## 8.3 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der Bilanz ergibt sich ein Eingriff von 502,5 m<sup>2</sup> EFÄ. Durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme entsteht eine Aufwertung von 5.512,5 m<sup>2</sup> KFÄ.

Somit kann der Eingriff mehr als ausgeglichen werden. Die über den Bedarf hinaus entstehenden 5.010 m<sup>2</sup> KFÄ können für andere Maßnahmen angerechnet werden.

## 9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der konkreten baulichen Situation und der Absicht, die Infrastruktur zu ergänzen gibt es für den vorhandenen Standort keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Es bliebe lediglich noch der Verzicht auf die Anlage zur Verbesserung der Infrastruktur. Dies stellt jedoch keine Alternative dar. Ebenso würde die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nicht abgesichert werden.

## 10. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

### 10.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

**10.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Entwicklung der Streuobstwiese anstelle der Stellplätze. Damit können die Eingriffe mehr als kompensiert werden und es stehen Kompensationsflächenäquivalente für den Ausgleich anderer Eingriffe zur Verfügung.

**10.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**11. Zusätzliche Angaben**

**11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegt zusätzlich folgendes Gutachten vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 07. Juni 2023.

Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung waren keine Schwierigkeiten verbunden.

Für die Erstellung der Unterlagen wurden einschlägige Verordnungen und Richtlinien verwendet. Hier konnte auf einen Artenschutzfachbericht zurückgegriffen werden, der die konkrete örtliche Situation darstellt. Schwierigkeiten entstanden bei der Zusammenstellung der Unterlagen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers und die dauerhafte Sicherung

und Regelung der Maßnahme. Dies wird bis zum Satzungsbeschluss entsprechend geregelt.

### **11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

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.

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

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.

Im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans ergeben sich Aufwertungen durch die Entsiegelung auf der bisher befestigten Fläche und die Herstellung der Streuobstwiese. Erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange sind nicht zu befürchten. Voraussetzung ist, dass die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachgewiesen wird und deren dauerhafte Sicherung gewährleistet ist.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

#### Schutzgut Boden

Überwacht wird vor und während der Baumaßnahme die Gewährleistung der Beachtung der Anforderungen des Bodenschutzes durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde.

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Zusammenhang mit der Planaufstellung wurden die Auswirkungen auf die Umweltbelange bewertet. Hierzu gehört insbesondere die Versiegelung auf Teilflächen und die Entsiegelung auf großflächiger ehemaliger Stellplatzanlage, die nicht mehr genutzt wird.

Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange ergeben sich nicht.

Die im Zusammenhang mit den Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entstehenden Aufgaben werden entsprechend bis zum Satzungsbeschluss geregelt.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein artenschutzrechtlicher

Fachbeitrag auf Grundlage einer Potentialabschätzung<sup>2</sup> erstellt. Es wurden die relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

#### **11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

##### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.1 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

##### Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.2 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

##### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind in Teil 1 – Städtebaulicher Teil unter dem Punkt 3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte dieser Begründung aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

##### Gutachten und sonstige Quellen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 07. Juni 2023

##### Literatur und Arbeitshilfen

- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.
- Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) (Zugriff 2023).

---

<sup>2</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen, (Landkreis Nordwestmecklenburg), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 23. Juni 2023

- Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2021, [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn21.htm).
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Beachtung Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, vom 18. August 2021, § 41a Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

#### Geodaten und Karten

- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) (Zugriff 2023)

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Hohenkirchen, den..... (Siegel)

.....  
Jan van Leeuwen  
Bürgermeister der Gemeinde Hohenkirchen

#### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde 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](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)