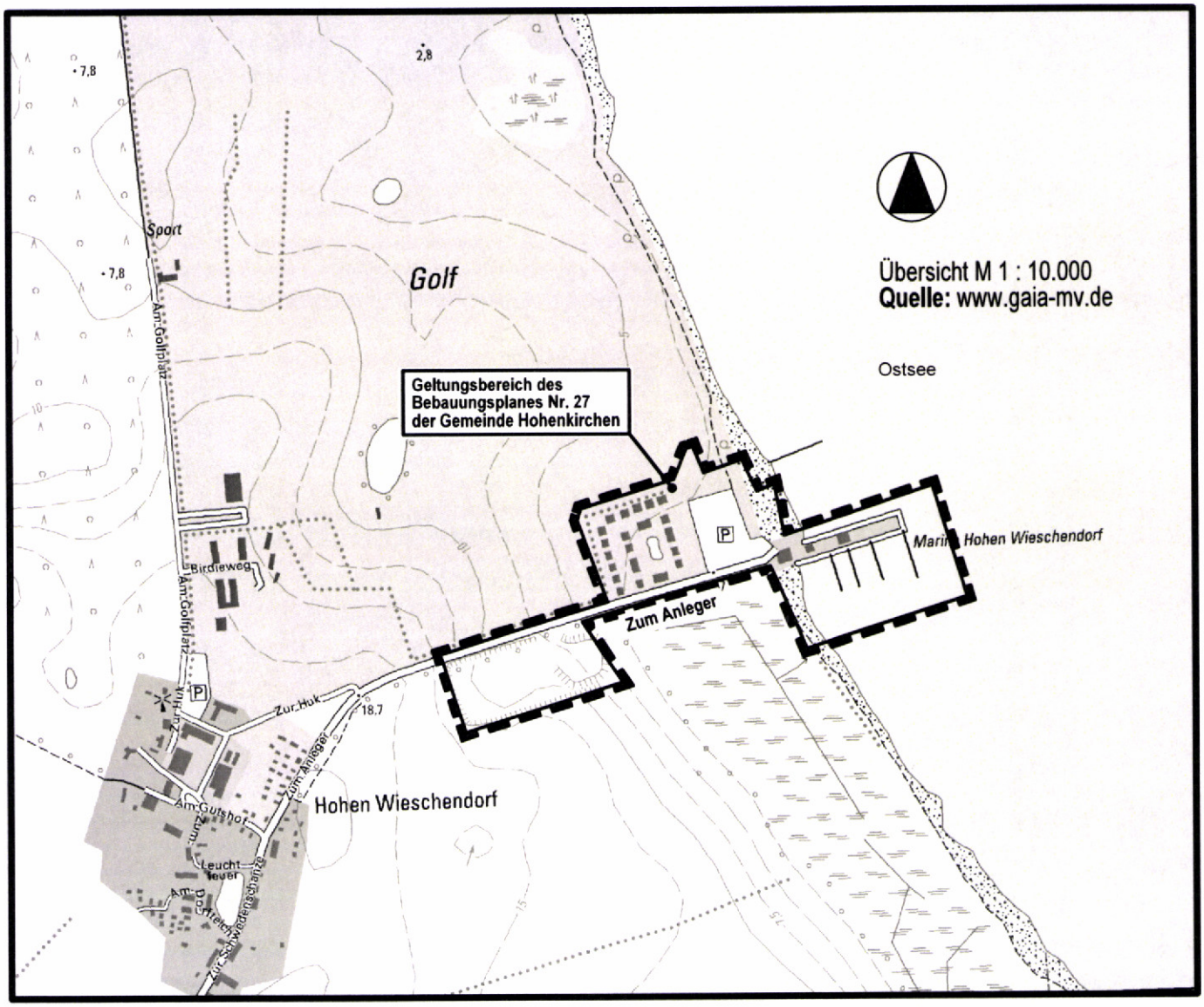
# BEGRÜNDUNG

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





Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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


Planungsstand: 22. August 2018

**SATZUNG**

# BEGRÜNDUNG

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

INHALTSVERZEICHNIS SEITE


**Teil 1 Städtebaulicher Teil 1**

**1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde 1**

**2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes 1**

**3. Allgemeines 2**

3.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches 2
3.2. Plangrundlage 3
3.3. Bestandteile des Bebauungsplanes 3
3.4. Rechtsgrundlagen 3
3.5. Gutachten zum Bebauungsplan 4

**4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 5**

4.1. Übergeordnete Planungen 5
4.2. Örtliche Planungen 7

**5. Städtebauliche Bestandsaufnahme 10**

5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
5.2. Naturräumlicher Bestand 11
5.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte 12
5.4. Küstenschutz 14
5.5. Hochwasserschutz 14
5.6. Grenznaher Raum 14

**6. Planungsziele und städtebauliches Konzept 15**

6.1. Planungsziele 15
6.2. Städtebauliches Konzept 16

**7. Inhalt des Bebauungsplanes 18**

7.1. Art der baulichen Nutzung 18
7.2. Maß der baulichen Nutzung 23
7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 25
7.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 26
7.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen 26
7.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 27

7.7. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 28

**8. Grünflächen, Flächen für Wald, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote 32**

8.1. Grünflächen 32
8.2. Flächen für Wald/ Waldabstand 34
8.3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 35
8.4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 36
8.5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 36

**9. Immissionsschutz 36**

**10. Klimaschutz 39**

**11. Verkehrliche Erschließung 40**

**12. Ver- und Entsorgung 42**

12.1. Wasserversorgung 42
12.2. Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser 42
12.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser 43
12.4. Brandschutz/ Löschwasser 44
12.5. Energieversorgung 44
12.6. Telekommunikation 45
12.7. Abfallentsorgung 45

**13. Flächenbilanz 46**

**14. Auswirkungen der Planung 46**

**15. Kennzeichnungen 51**

**16. Nachrichtliche Übernahmen 52**

16.1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden 52
16.2. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern 52
16.3. Hafengebiete 52

**17. Hinweise 52**

17.1. Bodenschutz 52
17.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft 53
17.3. Munitionsfunde 53
17.4. Gewässerschutz 54
17.5. Hinweise zu Versorgungsleitungen 54
17.6. Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes 54
17.7. Schifffahrt 55
17.8. Gehölzschutzmaßnahmen 55

17.9. Externe Kompensationsmaßnahmen 55
17.10. Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000 – Beleuchtung 57
17.11. Maßnahme Natura 2000 Feuerwerk und Licht- / Lasershows 57
17.12. Externe Maßnahme Natura 2000 Wegeschließung / temporäre Sperrung 57
17.13. Maßnahme Natura 2000 Schadstoffeintrag 57
17.14. Belange der Bundeswehr 58
17.15. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes 58

**18. Planverwirklichung 58**

18.1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 58
18.2. Kosten für die Gemeinde 59

**TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht 60**

**1. Anlass und Aufgabenstellung 60**

**2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 60**

**3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 61**

**4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 61**

**5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 69**

5.1. Bewertungsmethodik 69
5.2. Vorbelastungen 70
5.3. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 71
5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 101
5.5. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 105
5.6. Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume 131
5.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 135
5.8. Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen 145

**6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 147**

**7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 147**

**8. Zusätzliche Angabene 148**

8.1. Hinweise auf Kenntnislücken 148
8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 148

**9. Zusammenfassung 148**

**TEIL 3 Ausfertigung 150**

**1. Beschluss über die Begründung 150**

**2. Arbeitsvermerke** 150

**Teil 4 Anlagen** 151

**1. Bilanzierungsgrundlagen** 151

**2. Lage der Maßnahmen** 151

**Teil 5 Gutachten** 151

**1. Artenschutzfachbeitrag vom 18.05.2017** 151

**2. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff, überarbeitete Endfassung vom 08.12.2017** 151

**3. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht", überarbeitete Endfassung vom 08.12.2017** 151

**4. Naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen, vom 18.05.2017, Anlagen, Karten 1-5 u 7a-7b vom 06.06.2017 und Karte 6 vom 18.11.2017** 151

**5. Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, Stand März 2017** 151

**6. Schalltechnische Untersuchung vom 25.04.2017, ergänzt 12.05.2017** 151

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

**Abb. 1:** Darstellung Plangeltungsbereich 2
**Abb. 2:** Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow 8
**Abb. 3:** FFH-Gebiet „Wismarbucht" (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) 12
**Abb. 4:** SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) 13
**Abb. 5:** Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) 13
**Abb. 6:** Städtebauliches Konzept Duensing Architekten, Hohen Bleichen 13, 20354 Hamburg 17
**Abb. 7:** Darstellung des baulichen Bestandes mit Musterhaus 25
**Abb. 8:** Angleichung des Geländes außerhalb des Plangebietes (lila gekennzeichnete Fläche); Kartengrundlage: Auszug Planzeichnung, Stand: Beschlussvorlage Satzung – Bearbeitungsstand 25. Mai 2018 58
**Abb. 9:** Ausdehnung des FFH-Gebiets „Wismarbucht" an der Hohen Wieschendorfer Huk 62
**Abb. 10:** Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff" an der Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)). 64

**Abb. 11:** Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Vorhabens 68
**Abb. 12:** Bilanzierungsgrundlagen, nicht maßstabsgetreu 119
**Abb. 13:** Baumreihe entlang der Straße „Zum Anleger", Blick nach Südwest 133
**Abb. 14:** Baumreihe entlang der Straße „Zum Anleger", Blick nach Nordost 133
**Abb. 15:** Auszug Planzeichnung, Stand: Entwurf 15. Juni 2017, Eingriffe in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V 133
**Abb. 16:** Lage der Maßnahmen, nicht maßstabsgetreu 136
**Abb. 17:** Skizze zum Aufbau der Habitatelemente (Holz-Lesesteinhaufen), Quelle: IfAÖ 138
**Abb. 18:** Standorte der Ausgleichspflanzungen, Kartengrundlage: GeoPortal.MV 143
**Abb. 19:** Standort der Ausgleichspflanzungen, Blick in Richtung Süden, Aufnahme Dezember 2017 144
**Abb. 20:** Angleichung des Geländes außerhalb des Plangebietes (lila gekennzeichnete Fläche); Kartengrundlage: Auszug Planzeichnung, Stand: Beschlussvorlage Satzung – Bearbeitungsstand 25. Mai 2018 145

# Teil 1 Städtebaulicher Teil

## 1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz, verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.098 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen konnten 1.306 Einwohner (31.12.2016) registriert werden.

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

Die Gemeinde Hohenkirchen ist ländlich geprägt. Bis 1990 war die Landwirtschaft der dominierende Wirtschaftsfaktor. Obwohl die Landwirtschaft auch heute noch eine wichtige Rolle spielt, erlangt in zunehmendem Maße die touristische Entwicklung und die Wohnnutzung an Bedeutung. Die touristische Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf soll durch die Lagegunst an der Wismarbucht gestärkt und verbessert werden.
Darüber hinaus gibt es mit dem Golfplatz im Ortsteil Hohen Wieschendorf eine gut strukturierte sportive und Freizeitinfrastruktur, die aus Sicht der Gemeinde weiter gestärkt und verbessert werden soll. Dies soll im Einklang mit der touristischen Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf erfolgen. Die Gemeinde beabsichtigt hier ihre touristischen Potenziale und ihre Potenziale der Sport- und Freizeitnutzung zu festigen und weiter auszubauen.

## 2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 schafft die Gemeinde Hohenkirchen die Voraussetzungen für die touristische Erschließung der Land- und Wasserflächen des Plangebietes. Ziel ist es, den vorhandenen Standort aufzuwerten und zu entwickeln. Dafür sollen die bereits entstandenen baulichen Anlagen über ein neues Planverfahren planungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Dazu gehört die Optimierung und abschließende Fertigstellung der Ferienhausanlage unter der Maßgabe, die zu schaffenden Ferienwohnungen den modernen Ansprüchen und Bedürfnissen bezüglich Wellness, Fitness und Wohlbefinden anzupassen. Die bereits auf dem Anleger errichteten Gebäude sollen das Angebot durch Restaurationen, Veranstaltungsmöglichkeiten, Verwaltung, Sanitäranlagen und Seglerunterkünften unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.

Mit den nicht bis zur Rechtskraft geführten Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Anleger Hohen Wieschendorf" und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Kombiniertes Parkhaus" der ehemaligen Gemeinde Gramkow sollen nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 27 unter Berücksichtigung eines neuen städtebaulichen Konzeptes die bestehenden

städtebaulichen Missstände beseitigt werden und der Standort eine städtebauliche und touristische Aufwertung erfahren.

Die Nichtanwendbarkeit der Planung aufgrund eines Fehlers im Sinne § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg 2015 letztmalig festgestellt. Für jede weitere Realisierung von Vorhaben besteht somit ein Planungserfordernis.

## 3. Allgemeines

### 3.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen östlich der bestehenden Ortslage und umfasst Flurstücke beidseits der Straße „Zum Anleger" und den Anleger selbst, sowie inkommunalisierte Wasserflächen.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,2 ha und umfasst Flurstücke der Flur 1 und der Flur 2 der Gemarkung Hohen Wieschendorf ganz oder teilweise.
Das Plangebiet wird begrenzt:

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

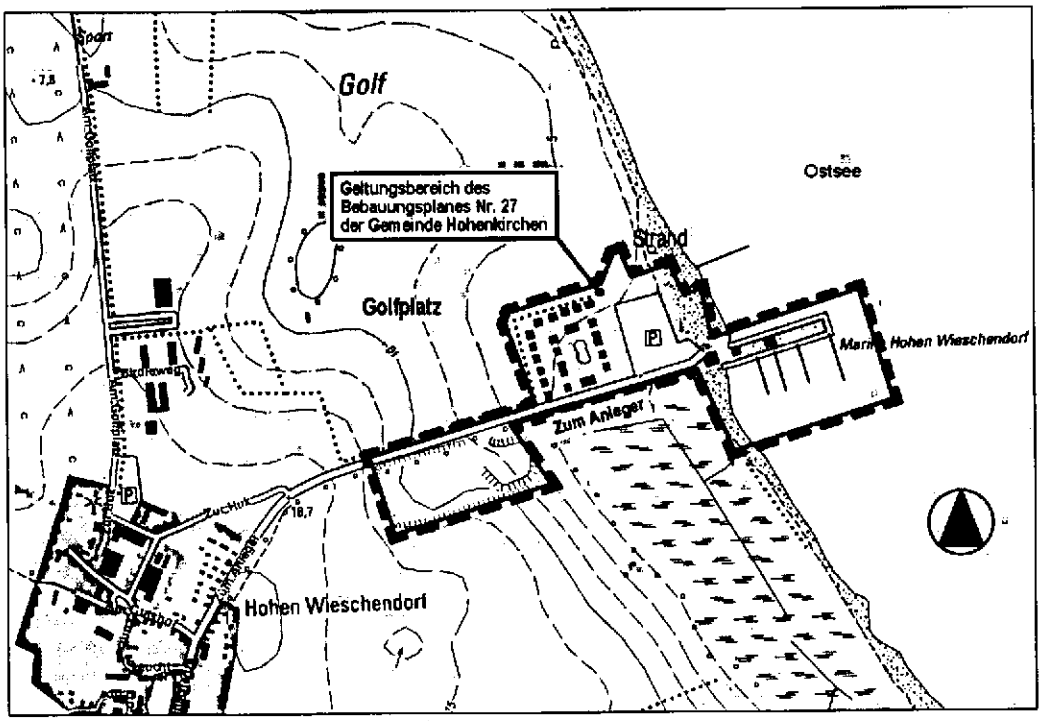



**Abb. 1:** Darstellung Plangeltungsbereich
Quelle: www.geodaten-mv.de/dienste © GeoBasis-DE/M-V 2017)

### 3.2. Plangrundlage

Als Plangrundlage wird der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer und Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar mit Stand vom 11.01.2017, Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/ 83, Höhenbezug System HN76, verwendet.

### 3.3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1: 1000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt.
Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Verträglichkeitsnachweise mit den Natura 2000 Zielen sind ebenso in der Begründung im Umweltbericht dargestellt.

### 3.4. Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

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

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S.3465) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905).

### 3.5. Gutachten zum Bebauungsplan

- Artenschutzfachbeitrag erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 18.05.2017.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, überarbeitete Endfassung vom 08.12.2017.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht" durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, überarbeitete Endfassung vom 08.12.2017.
- Naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 18.05.2017, Anlagen, Karten 1-5 u 7a-7b vom 06.06.2017 und Karte 6 vom 18.11.2017.

- Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, erstellt durch b&o Ingenieure, Friedensallee 23, 22765 Hamburg, Stand März 2017.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen erstellt durch ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg Bericht Nr.: ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017, ergänzt 12.05.2017.
- Schalltechnische Stellungnahme 7748/05/K vom 20.10.2017: Ergänzende Verkehrsbetrachtung zum ACCON-Bericht Nr. ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017.
- Schalltechnische Stellungnahme 7748/06/K vom 27.10.2017: Ergänzende Erläuterung zur Verkehrslärmbetrachtung 7748/05/K vom 20.10.2017.
- Schalltechnische Stellungnahme 7748/07/K vom 10.11.2017: Ergänzende Verkehrsbetrachtung zum ACCON-Bericht Nr. ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017 bzw. zur schalltechnischen Stellungnahme 7748/05/K vom 20.10.2017.

## 4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

### 4.1. Übergeordnete Planungen

Landesraumentwicklungsprogramm M-V und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg an der westmecklenburgischen Ostseeküste. Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich infrastrukturell im Nahbereich der Hansestadt Wismar und gehört administrativ zum Landkreis Nordwestmecklenburg und zum Amt Klützer Winkel.

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

Die Gemeinde Hohenkirchen wird im RREP WM als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP M-V Programmsatz 4.5 (3) und RREP WM 3.1.4 (1) ausgewiesen. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht nachteilig beeinträchtigt, da die Planung keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.

Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz, Programmsatz 5.3 (2) RREP WM, sodass die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes besondere Berücksichtigung in der Planung finden.

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. Das Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunktraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“. Der

Tourismus stellt in besonderem Maße einen Wirtschaftsfaktor dar, der verträglich entwickelt werden soll. Die touristischen Angebote sollen abgestimmt auf die touristische Infrastruktur gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Hierbei soll die Kapazitätsentwicklung umweltfreundlich und landschaftsverträglich für Urlauber und auch für Tagesgäste erfolgen. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen.

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

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

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

Mit der Umsetzung der Planung kann gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 07.08.2017 eine qualitative und quantitative Erweiterung des touristischen Angebotes erfolgen. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Änderung des Teilflächennutzungsplanes befindet sich im Verfahren, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt, die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Die Flächen wurden entsprechend des Bebauungsplanes im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Planungsziele des Flächennutzungsplanes mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 27 in Übereinstimmung stehen.

<u>Erste Fortschreibung - Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg</u>

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen werden entsprechend dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg – erste Fortschreibung, 2008 folgende Aussagen getroffen:

- Das Plangebiet liegt im Bereich mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit herausragender Bedeutung.
- Die Bereiche des Plangebietes befinden sich teilweise innerhalb des Biotopverbundes im weiteren Sinne, entsprechend der Vorgaben von FFH-gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten und der Vorgaben des

Gutachtlichen Landschaftsprogramms. Angrenzend an das Plangebiet entlang der Küste befinden sich Flächen innerhalb des Biotopverbundes im engeren Sinne im marinen Bereich.

- Die Flächen entlang der Küste befinden sich innerhalb eines Bereiches mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.
- Die Flächen entlang der Küste befinden sich innerhalb eines Bereiches mit sehr hoher Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräume.
- Das Plangebiet befindet sich in Bereichen mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.
- Das Plangebiet liegt im Bereich mit einer mittleren Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume.
- Das Plangebiet liegt angrenzend an den südlich gelegenen Bereich mit besonderer Bedeutung ökologischer Funktionen, Vorschlag für Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Im Küstenbereich befinden sich Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, Vorschlag für Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Flächen des Plangebietes befinden sich innerhalb von Flächen mit einer geringen Wassererosionsgefährdung im Offenland.
- Südlich des Plangebietes entlang der Küste befinden sich naturschutzfachlich bedeutsame Biotope des Offenlands.

Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V 2003

- Gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 befindet sich das Plangebiet innerhalb von Landflächen und Binnengewässer mit einer mittleren bis hohen Bewertung hinsichtlich des Lebensraumpotenzials.
- Südlich des Plangebietes befinden sich Flächen mit mittlerer bis hoher Bewertung der Rastgebietsfunktion. Die Meeresgebiete besitzen eine sehr hohe Bewertung der Rastgebietsfunktionen.
- Die Bereiche des Plangebietes sind von besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Vorschlag für Erholungsräume).

## 4.2. Örtliche Planungen

### 4.2.1. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Der Teilflächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet für Touristik und Erholung gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Sportboothafen" und „Golfplatz" dar. Das hier verfolgte Planungsziel erfordert eine weitergehende Differenzierung und Entwicklung dieser Darstellung. Darüber hinaus wird im Vergleich zum wirksamen Teilflächennutzungsplan der Bereich südlich des Anlegers begrenzt und weiterhin ein Flächentausch von Parkplatz und Sondergebietsfläche vorgenommen.
Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Plangebietes erforderlich wird.
Die Flächen des Bebauungsplanes wurden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 27 in Übereinstimmung stehen.

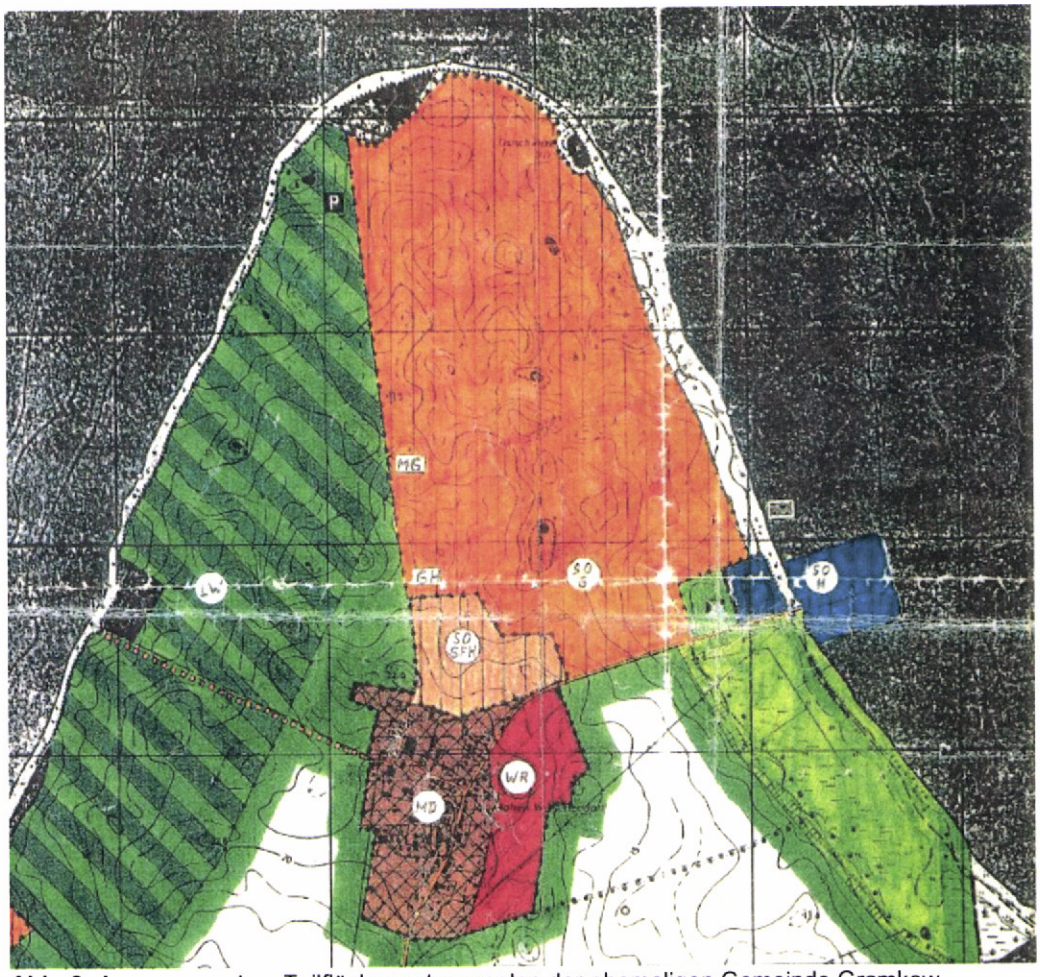



**Abb. 2:** Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen als Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow befindet sich im Aufstellungsverfahren. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist bereits mit Beachtung der Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes erfolgt. Die Gemeinde wird das Verfahren zum Flächennutzungsplan weiterführen. Wesentlich für die Beachtung des Entwicklungsgebotes ist, dass mit ausreichender Sicherheit feststehen muss, dass der Plan aus den künftigen Darstellungen entwickelt sein wird. Dies ist aus Sicht der Gemeinde bereits mit einem abgestimmten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gegeben, da insbesondere maßgebend ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planungen erfolgt ist. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor der Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow genehmigt werden, wenn anzunehmen ist, dass dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen wird. Der Gemeinde ist bekannt, dass, sofern das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 27 vor dem Planverfahren der Änderung des Teilflächennutzungsplanes abgeschlossen wird, der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB einer Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde bedarf. Die Gemeinde wird aufgrund der derzeitigen Verfahrensstände den Bebauungsplan zur Genehmigung einreichen.

### 4.2.2. Kommunaler Entwicklungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt im Zusammenhang mit der Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf einen kommunalen Entwicklungsplan als Selbstbindungsinstrument auf. Der kommunale Entwicklungsplan stellt eine rein informelle Planung dar und konzentriert sich in seinen Aussagen auf räumliche und sachliche städtebauliche Entwicklungsaufgaben. Einfache Beschlüsse der Gemeindevertretung sind ausreichend, um eine gemeindliche Selbstbindung dieser Planung zu erreichen. Der Aufstellungsbeschluss über den Kommunalen Entwicklungsplan für den Ortsteil Hohen Wieschendorf hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 05.03.3015 gefasst.

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

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

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

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

Die Zielsetzungen des kommunalen Entwicklungsplanes berücksichtigen sowohl die Sicherung und die Entwicklung des Anlegers Hohen Wieschendorf und die Nachnutzung und Entwicklung der vorhandenen Ferienhausbebauung als auch die Belange der Anlieger an der Ortsdurchfahrt. Im kommunalen Entwicklungsplan ist die Verlegung bzw. Teilung der Verkehrsströme innerhalb der Ortsdurchfahrt sowie eine Entlastungstrasse für den landwirtschaftlichen Verkehr eine Zielsetzung der Gemeinde.

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

Der kommunale Entwicklungsplan der Gemeinde Hohenkirchen wurde durch die Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr.28 der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf weiter präzisiert und fortgeschrieben. Der kommunale Entwicklungsplan der Gemeinde Hohenkirchen gilt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Rahmenvorgabe für die Entwicklung von Bebauungsplänen in der Gemeinde.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

Das Plangebiet wir durch die Gemeindestraße „Zum Anleger“ erschlossen. Die Kreisstraße 44 endet von Beckerwitz kommend am Ortsteingang von Hohen Wieschendorf. Es befinden sich innerhalb der Ortslage ausschließlich Gemeindestraßen. Der im Bestand vorhandene und im Plangebiet gelegene Parkplatz ist für 200 Stellplätze ausgelegt, die überwiegend durch Tagestouristen/ Badegäste und Besucher des Anlegers genutzt werden.

Nördlich des Plangebiets erstreckt sich die Hohen Wieschendorfer Huk. Die Hohen Wieschendorfer Huk ist eine nach Norden vorspringende Landzunge in der Ostsee. Sie bildet den östlichen Rand der Wohlenberger Wiek und den westlichen Rand der Eggers Wiek. Die östliche Hälfte der Hohen Wieschendorfer Huk ist vollständig mit dem Golfplatz bebaut und wird durch den Golfclub Hohen Wieschendorf genutzt. Gegenüber der Eggers Wiek liegt in nordöstlicher Richtung die Insel Poel.

Dieser Teil der Gemeinde ist im Schwerpunkt traditionell durch Naherholung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Gebiet innerhalb des 12,20 ha umfassenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 27 dient der einheimischen Bevölkerung, Touristen, Besuchern des benachbarten Golfplatzes und des Golfhotels sowie Skippern als Ort der Erholung und für wassergebundene Freizeitaktivitäten. Der Strand am Anleger ist zentraler Anlaufpunkt der Erholungssuchenden mit einem hohen Anteil von Tagestouristen. Räumlich wie funktional vorgelagert ist dem Strand der im Bestand vorhandene und genutzte Parkplatz. Der zwischen Ferienhaussiedlung und Strand bestehende Parkplatz bietet 200 Stellplätze und ist vollständig versiegelt. Die westliche, südlich der Straße „Zum Anleger“ bereits baulich angelegte aber nicht nutzbare Parkplatzerweiterung (derzeit versiegelte Brachfläche/ Bodenplatte der vormals geplanten Tiefgarage) ist funktional dem Ferienhausgebiet zugeordnet. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zur Ortslage Hohen Wieschendorf werden die Besucher überwiegend mit Fahrzeugen anreisen. Dies gilt insbesondere für die Tagestouristen. Der Fahrradtourismus spielt in diesem Bereich eine zentrale Rolle.

Der ursprünglich als „Kartoffelanleger“ gebaute und für den Umschlag landwirtschaftlicher Produkte genutzte Anleger wurde im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow (heute Hohenkirchen) saniert und mit drei Gebäuden bebaut. Der etwa 180 m lange und etwa 30 m breite Anleger wurde als Ganzes zum wesentlichen Bestandteil des Sportboothafens. Es wurden Möglichkeiten für Bootsliegeplätze geschaffen und auf dem Anlieger in den Gebäuden wurde ein Restaurant, Sanitär- und Vereinsräume, eine Hafenmeisterei und die Station des Rangers geschaffen. Der Anleger ragt etwa 4,00 m aus dem Wasser heraus. Der Sportboothafen wird jährlich von April bis Anfang Oktober betrieben. In den Wintermonaten findet, bis auf gelegentliches Anlegen behördlicher Schiffe, kein Schiffsverkehr statt. Alle Sportboote sind dann aus dem Sportboothafen entfernt.

Östlich wird das Plangebiet durch die Ostsee begrenzt. Der Anleger ragt in die Ostsee hinein. Die angrenzenden nicht inkommunalisierten Wasserflächen des Anlegers sind Eigentum des Bundes und Bundeswasserstraße. Das angrenzende Umfeld des Plangebietes ist durch das großflächige Golfplatzgelände und landwirtschaftliche Flächen sowie Wiesenflächen geprägt.

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

Die ehemalige Gemeinde Gramkow hatte 2001 für Teile des Plangebietes den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 aufgestellt, der keine Rechtskraft erlangt hat. Auf der Grundlage des Planstandes nach § 33 BauGB wurden für insgesamt 21 Ferienhäuser sowie für die drei Gebäude auf dem Anleger Hohen Wieschendorf im Bereich des bestehenden Sportboothafens Baugenehmigungen erteilt. Die Bauwerke wurden bis 2005 weitgehend errichtet, wobei sie einen unterschiedlichen Ausbauzustand aufweisen. Ein Gebäude auf dem Anleger wurde fertiggestellt und 2004 in Betrieb genommen. Teilflächen eines anderen Gebäudes auf dem Anleger wurden auf der Grundlage eines geschlossenen Vergleichsvertrags fertiggestellt und sind seit 2015 in Betrieb. Außerhalb des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5, südlich der Straße „Zum Anleger“ hat die ehemalige Gemeinde Gramkow den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Kombiniertes Parkhaus“ aufgestellt. Das Planverfahren wurde nicht beendet. Mit dem Bau der Tiefgarage wurde aufgrund einer erteilten Teilbaugenehmigung durch die untere Baugenehmigungsbehörde begonnen. Es wurde eine Baugrube ausgehoben sowie eine Bodenplatte für eine Tiefgarage betoniert.

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

## 5.2. Naturräumlicher Bestand

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

Das Plangebiet wird im Norden durch das Gelände des Golfplatzes, Strandflächen und die Ostsee, im Osten durch die Ostsee, im Süden durch die Ostsee, die Härrwisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und das Gelände des Golfplatzes begrenzt.
Das Plangebiet umfasst Flächen nördlich und südlich der Straße „Zum Anleger“. Im westlichen Bereich befindet sich die brachliegende Fläche des begonnenen Parkhauses (Bodenplatte), im nördlichen Bereich die Ferienhäuser, der bestehende Parkplatz sowie Grünflächen (Windschutzanpflanzung, Siedlungshecke, Gebüsche, Einzelbäume, Rasenflächen) und im östlichen Bereich der Anleger, Strandflächen und Wasserflächen.

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

## 5.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet befindet sich in einer dichten Schutzgebietskulisse. Detaillierte Ausführungen zu den Schutzgebieten und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete finden sich im Umweltbericht und den speziellen Fachgutachten.
In östlicher Angrenzung an das Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ mit einer Fläche von 23.840,00 ha.

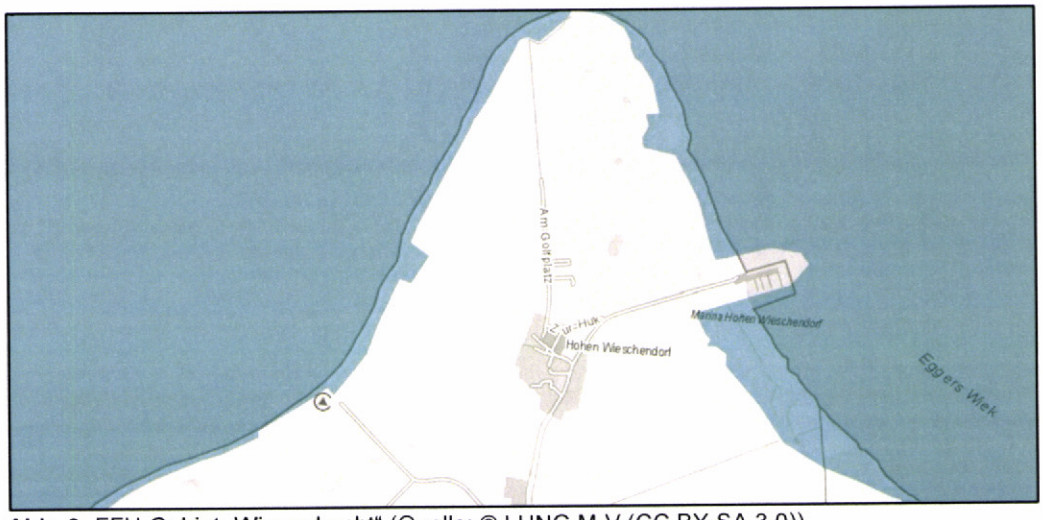



**Abb. 3:** FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

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

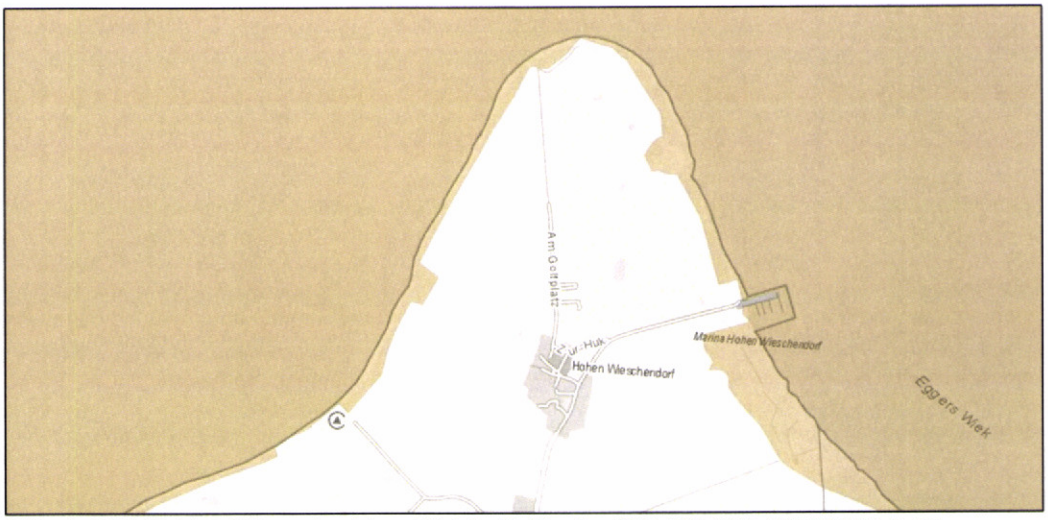



**Abb. 4:** SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

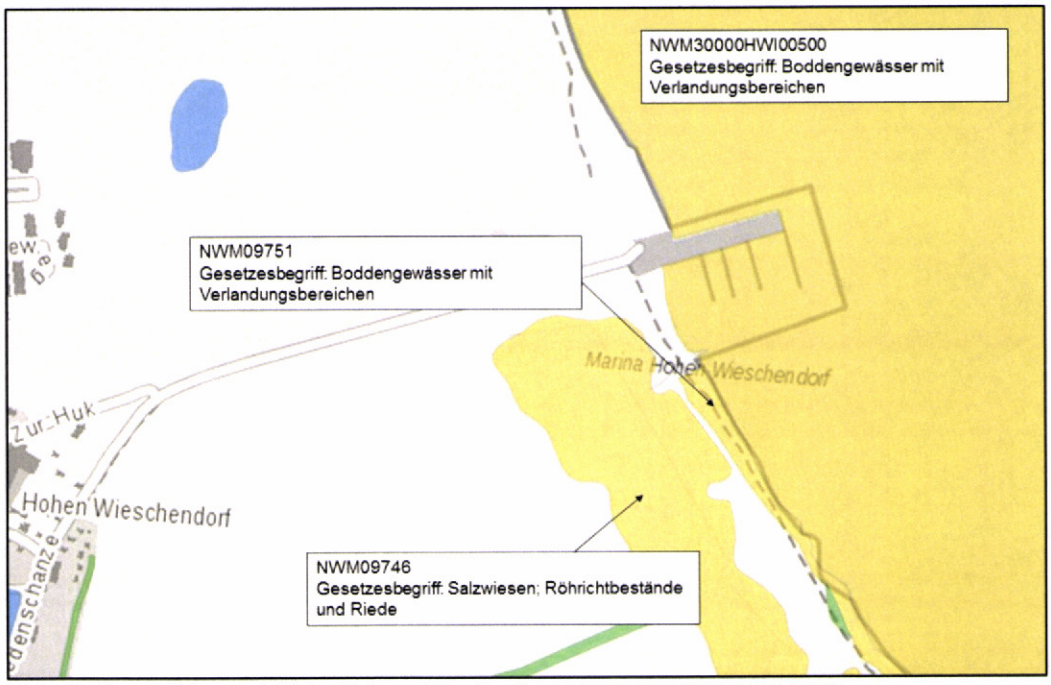



**Abb. 5:** Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

## 5.4. Küstenschutz

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

## 5.5. Hochwasserschutz

Gemäß der Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) ist das Plangebiet durch die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten gemäß § 74 Abs. 2 WHG nicht eingestuft. Das Plangebiet befindet sich teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Für den Bereich Hohen Wieschendorf beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü NHN (3,05 m ü HN 76), höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Der Bauherr hat die erforderlichen Nachweise im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen; insbesondere wie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen für einen Pool- und Wellnessbereich in dem Gebiet erfolgt. Darüber hinaus hat der Bauherr geeignete Vorkehrungen durch eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse selbst zu treffen.

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

## 5.6. Grenznaher Raum

Gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz - ZollVG - dürfen Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 Metern, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 Metern, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamts errichtet oder geändert werden. Die Entfernung bestimmt sich an der Küste von der Strandlinie an. Der Zustand von Grundstücken darf innerhalb dieses Geländestreifens nur mit Zustimmung des Hauptzollamts verändert werden, wenn die Veränderung über die übliche Bewirtschaftung hinausgeht. Die Zustimmung kann versagt werden, wenn die Sicherheit der Zollbelange gefährdet würde. Sind Bauarbeiten oder Veränderungen ohne Zustimmung des Hauptzollamts ausgeführt worden, so kann das Hauptzollamt verlangen, dass der frühere Zustand wiederhergestellt wird. Das vorsätzliche oder fahrlässige Errichten oder Ändern einer baulichen Anlage ohne Zustimmung des Hauptzollamts kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden (§ 31 Abs. 2 Nr. 3 ZollVG). Die Zustimmung wird im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens durch das Sachgebiet Abgabenerhebung erteilt. Die entsprechende Zustimmung kann jedoch nicht pauschal, sondern erst vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens unter Vorlage der individuellen Planungen erteilt werden.

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes

und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Es besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

## 6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

### 6.1. Planungsziele

Im strukturschwachen Gebiet nordwestlich der Hansestadt Wismar soll auf einem Gelände, das seit Jahren von einer wassergebundenen Freizeitnutzung geprägt ist, ein moderner Sportboothafen in Verbindung mit einer Ferienhausanlage betrieben werden. Die schon errichteten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Sanitäranlagen, Restaurant und Vereinsräume auf dem Anleger sollen funktional in das Gesamtkonzept eingegliedert werden.
Im Einzelnen ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und die Ergänzung des baulichen Bestandes eines Sportboothafens mit derzeit etwa 100 Liegeplätzen, einer Ferienhausanlage mit maximal 80 Ferienwohnungen, eines der Ferienhausanlage zugeordneten Parkplatzes und eines zentralen Parkplatzes für Tagesgäste in Nähe des Strandes sowie der vorhandenen und zukünftigen Infrastruktureinrichtungen geplant.

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

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

Der Sportboothafen ist in Betrieb und wird genutzt. Alternativstandorte wurden bereits zu Beginn der damaligen ersten Planungsüberlegungen gesucht, waren aber in diesem Abschnitt der Wismarer Bucht nicht verfügbar. Da durch den Tourismus an diesem Ort bereits seit Jahrzehnten vorhandene bauliche Anlagen

und Einrichtungen genutzt wurden, die sich schon weit früher aufgrund der historischen Entwicklung seit Generationen als Anlegeplatz baulich verfestigt hatten, war es begründet, diese eingeführte und bekannte Badestelle zum Ausgangspunkt einer neuen Entwicklung zu machen. Die Gemeinde Hohenkirchen folgt damit der Strategie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms den Tourismus für den nationalen und internationalen Wettbewerb zu entwickeln und an dieser Stelle den Sportboothafen sowie die Ferienhausanlage mit vielfältigen anderen touristischen Attraktionen zu kombinieren. Der funktionale Zusammenhang zwischen den Einrichtungen und die damit verbundene Ausprägung des Standorts stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar, das gefördert und gefestigt werden soll.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich im Rahmen der Realisierung dieses Vorhabens eingehend mit den dadurch ausgelösten Herausforderungen und Problemen befasst. Insbesondere besteht die direkte Nachbarschaft zum GGB „Wismarbucht", das eine große naturschutzfachliche Bedeutung hat und durch die Planung unmittelbar betroffen sein kann. Bei der Betrachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind die im Bestand bereits vorhandenen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

## 6.2. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Hohenkirchen betrachtet die Ferienhausanlage und den Anleger mit der Marina sowie den Parkplatz südlich der Straße „Zum Anleger" als Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur fremdenverkehrlichen Entwicklung in der Gemeinde und insbesondere in dem vom Fremdenverkehr geprägten Ortsteil Hohen Wieschendorf. Das städtebauliche Konzept mit Stand vom 05.05.2017 erstellt von Duensing Architekten, Hohen Bleichen 13, 20354 Hamburg, geht von einer dauerhaften Nutzung des Anlegers und der Marina mit den zugehörigen Infrastruktureinrichtungen, der konzeptionellen Einbindung und dem konzeptionellen Zusammenhang mit der Ferienhausanlage im Zusammenhang mit der Marina und der Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den im Bereich liegenden Park- bzw. Stellplatzanlagen aus. Auf dem bereits genutzten Anleger sollen die Freiflächen als Kommunikationsbereiche genutzt und entwickelt werden. Die Gebäude dienen der infrastrukturellen Ausstattung und Aufwertung.

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

Zur Absicherung des ruhenden Verkehrs für die unterschiedlichen Bedarfsgruppen sind die im Planbereich vorhandenen Park- und Stellplatzanlagen ausreichend bemessen. Der unmittelbar an der Marina gelegene Parkplatz soll maßgeblich für Besucher der Marina und Nutzer des Anlegers sowie Strandbesucher vorgehalten werden. Der Parkplatz am westlichen Rand des Plangebietes soll für die Nutzer der Ferienhäuser und weiterer Gäste des Tourismus- und Erholungsbereiches genutzt werden. Die Gemeinde differenziert zwischen den Verkehrsflächen der Straße „Zum Anleger" bis zum Eingang bzw. Beginn der Bebauung. Danach schließt sich ein verkehrsberuhigter Bereich an, der im Wesentlichen durch Reduzierung der Verkehrsbreite geregelt werden soll. Die Verkehrsberuhigung soll nicht durch umfassende bauliche Maßnahmen erreicht werden, sondern durch Einschränkung des Bewegungsraumes. Eine Anzeige für das Parkraummanagement soll genutzt werden, um die Besucher im Rahmen eines Parkleitsystems so zu lenken, dass Suchverkehr ausgeschlossen werden kann (z.B. wenn der Parkplatz am Anleger bereits vollständig belegt ist).
Eine Ergänzung erfährt der Fremdenverkehrsbereich durch weitere konzeptionelle Vorstellungen bzw. Umsetzung von Zielen in Hohen Wieschendorf. Auswirkungen, die sich durch den Bebauungsplan Nr. 27 insbesondere auch auf die Ortslage Hohen Wieschendorf ergeben, werden sowohl im Rahmen des kommunalen Entwicklungsplanes als auch im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen betrachtet.

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

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

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §10 Abs. 4 BauNVO, § 11 Abs. 2 BauNVO)

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

Die im Bestand vorhandenen Ferienhäuser werden als Sondergebiet, das der Erholung dient – Ferienhausgebiet – nach § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
Es handelt sich hierbei um eine bestandssichernde Planung die dazu dient, den bestimmungsgemäßen Betrieb des Ferienhausgebietes zu ermöglichen. Die Anzahl der Ferienwohnungen im Ferienhausgebiet wird auf maximal 80 Ferienwohnungen begrenzt. Die Begrenzung der Ferienwohnungen ist erforderlich, um die Auswirkungen auf die Natura 2000 Schutzgebiete zu minimieren und die in den durchgeführten Verträglichkeitsprüfungen getroffenen Annahmen planungsrechtlich zu sichern. Auf eine gebäudebezogene Festsetzung der Ferienwohnungen wird verzichtet, da bei gleichbleibender Zahl der Ferienbetten eine veränderte Zahl der Ferienwohnungen möglich wäre. Die Möglichkeit der Festsetzung einer Obergrenze von zulässigen Ferienwohnungen und den entsprechend zulässigen Ferienbetten in dem Baugebiet wird hier als zulässig angesehen, da es sich zukünftig um ein Ferienhausgebiet handelt, welches durch einen Betreiber auf einem Baugrundstück entwickelt wird. Somit wird das in der Rechtsprechung vielfach genannte „Windhundrennen" in diesem Fall nicht zum Tragen kommen. Bereits dem städtebaulichen Konzept liegt eine einheitliche Ferienhausanlage auf einem Baurundstück zugrunde. Es handelt sich um einen Betreiber, der die Ferienhausanlage auf zukünftig einem Baugrundstück, wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, entwickeln wird. Die bereits vorgenommene Grundstücksparzellierung wird somit nicht weiter zugrunde gelegt. Auch bei einer neuen Parzellierung ist der gesamtheitliche Betrieb der Ferienanlage zu sichern.

Zur Sicherung der gutachterlichen Annahmen zu den Natura 2000-Gebieten ist neben der Festsetzung der Anzahl der Ferienwohnungen auch die Festsetzung der maximal zulässigen Bettenkapazität geboten, um sicherzustellen, dass Beeinträchtigungen nachhaltig ausgeschlossen werden. Die Möglichkeit der Zulässigkeit der Festsetzung der Anzahl der Ferienbetten wird als zulässig angesehen, da es sich zukünftig um ein Ferienhausgebiet handelt, welches durch einen Betreiber auf einem Baugrundstück entwickelt wird. Die zusätzliche Festsetzung der Anzahl der Ferienbetten dient der Sicherung der getroffenen Annahmen zur Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die Natura 2000-Gebiete und wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen. Darüber hinaus erfolgt die Sicherung ebenso über den städtebaulichen Vertrag.

Auf die detaillierte Festsetzung der Bettenzahl für die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Bebauungsplan wird verzichtet. In den gutachterlichen Annahmen wurden hier 8 Betten zugrunde gelegt, deren Überschreitung unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete nicht zu erwarten ist.

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

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

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

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

Baugebiet „SO2.1 Stellplätze"
Im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze" ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze die Errichtung von maximal 200 Stellplätzen mit ihren Fahrgassen sowie das Anlegen von Bepflanzungen allgemein zulässig.

Bei der Beurteilung des Vorhabens wurde eine zulässige Gesamtkapazität der Stellplatzanlage SO2.1 Stellplätze von 200 Stellplätzen zugrunde gelegt. Die maximal zulässige Gesamtanzahl der Stellplätze im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze" wird unter Berücksichtigung der Einhaltung der gutachterlichen Annahmen zu den Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete und der schalltechnischen Untersuchungen festgesetzt. Für das Ferienhausgebiet wurde eine Stellplatzanzahl von 120 Stellplätzen berücksichtigt. Somit stehen noch ca. 80 zusätzliche Bedarfsstellplätze für Touristen und Strandbesucher zur Verfügung. Die Zuordnung einer absoluten Zahl von Stellplätzen zum Ferienhausgebiet wird als ausreichend angesehen. Es handelt sich um die Festsetzung eines eigenständigen Baugebietes „SO2.1 Stellplätze".

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

Darüber hinaus ist innerhalb der Baugrenze im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze" das Errichten eines Funktionsgebäudes, das für die Bewirtschaftung der

Ferienhausanlage und der Parkplätze erforderlich ist, ausnahmsweise zulässig. Hierbei handelt es sich um Räume insbesondere zur Unterbringung und Lagerung von Material und Geräten zur Bewirtschaftung der Anlagen. Die für das Funktionsgebäude getroffene Höhenfestsetzung dient insbesondere dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Städtebauliches Ziel ist die Einbettung des Funktionsgebäudes in das Gelände ohne eine dominierende Wirkung. Entsprechend wurden maximale Abmessungen des Funktionsgebäudes festgesetzt. Die zulässigen Abmessungen des Funktionsgebäudes bleiben hinter den festgesetzten Baugrenzen zurück, um eine Variabilität der Anordnung des Gebäudes innerhalb der Baugrenzen zu erreichen.

Die Stellplatzanlage im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze" befindet sich in zumutbarer Entfernung zu dem Ferienhausgebiet und ist somit geeignet die erforderlichen Stellplätze des Ferienhausgebietes aufzunehmen. Die notwendigen Stellplätze für die Ferienhausanlage sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens im Baugebiet „SO2.1 Stellplätze" nachzuweisen und öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Stellplatzanlage im „SO2.1 Stellplätze" dient der Sicherung der notwendigen Stellplätze aus dem Ferienhausgebiet und ist darüber hinaus so ausgelegt, dass eine zusätzliche Aufnahme des ruhenden Verkehrs, der durch die Strandbesucher (Tagestouristen) verursacht wird, erfolgen kann. Der Bebauungsplan schafft somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der notwendigen Stellplätze für das Ferienhausgebiet in zumutbarer Entfernung und sichert darüber hinaus öffentliche Stellplätze für die Strandbesucher.

Mit der vorliegenden Planung und der Zulässigkeit von maximal 200 Stellplätzen im Bereich SO2.1 ist somit im Vergleich zu den ursprünglichen Planungszielen eine erhebliche Reduzierung der Anzahl der Stellplätze erfolgt. Die Zahl der Stellplätze ist für den Regelbedarf der Ferienhausanlage und als Reserve für Tagestouristen im Hochsommer bemessen. Es bleibt somit bei einer Reduzierung der Stellplätze um 350 im Gebiet SO2.1. Die Anzahl der Stellplätze liegt auch den Gutachten zu den Natura 2000-Gebieten und der schalltechnischen Berechnung zugrunde. Mit der Reduzierung der Anzahl der Stellplätze ist bereits eine Berücksichtigung der vorhandenen Ferien- und Wochenendhausgrundstücke an den Straßen „Zur Schwedenschanze" und „Zum Anleger" erfolgt.

Eine Anrechnung der Grundfläche von Stellplätzen im Gebiet SO2.1 Stellplätze auf das Gebiet SO1 FH erfolgt nicht. Es handelt sich hierbei um die Festsetzung von zwei voneinander unabhängigen Baugebieten deren städtebauliche Ausnutzungskennziffern getrennt voneinander geregelt werden. Es handelt sich jeweils um eigenständige Gebiete und eigenständige Festsetzungen. Die Gebiete werden jeweils selbstständig bewertet. Dies ist auch in der Flächenbilanz entsprechend dargestellt.

<u>Baugebiet „SO2.2 Stellplätze"</u>
Im Baugebiet „SO2.2 Stellplätze" ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Fahrgassen sowie das Anlegen von Bepflanzungen allgemein zulässig. Es handelt sich hierbei um die planungsrechtliche Sicherung einer im Bestand vorhandenen Stellplatzanlage mit 200 Stellplätzen in einem eigenständigen Baugebiet. Teilflächen des Baugebietes „SO2.2 Stellplätze" befinden sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30,00 m. Die Waldabstandslinie ist in der Planzeichnung als

nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Zustimmung der Errichtung von Stellplätzen innerhalb des 30,00 m Waldabstandes wurde in der Stellungnahme des Forstamtes Grevesmühlen vom 15.08.2017 erteilt.

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

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

Die Art bauliche Nutzung des im Bestand vorhandenen Anlegers wird als sonstiges Sondergebiet „SO3 Sportboothafen“ festgesetzt.
Angesichts der spezifischen Nutzungsmischung entspricht die Nutzung keinem der klassischen Baugebiete der §§ 2 bis 9 BauNVO. Zugelassen werden neben den üblichen Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sportboot- und Freizeithafens mit Slipanlage auch Schank- und Speisewirtschaften sowie die kioskartige Nutzung von Räumen für die Bedarfe der Sportboothafennutzer. Ebenso soll die Zulässigkeit von Verkaufsständen gegeben sein. Diese Regelung eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, auf der Grundlage einer Sondernutzungserlaubnis innerhalb des sonstigen Sondergebietes – Sportboothafen, Verkaufsstände auch zeitlich befristet, insbesondere bei Veranstaltungen, zuzulassen. Es handelt sich hierbei um temporäre Verkaufsstände, die dem Grundstück des Sondergebietes dienen.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes – Sportboothafen sind Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig, eine Differenzierung in Innen- und Außengastronomie wird hierbei vom Gesetzgeber nicht unterschieden. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Außengastronomie von dem Begriff Schank- und Speisewirtschaften mit abgedeckt und somit auch allgemein zulässig ist.

Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Veranstaltungen wird nicht geregelt. Die Sonderveranstaltungen bedürfen dann einer Sondernutzungsgenehmigung durch die zuständige Behörde.

Übernachtungsmöglichkeiten für die Sportboothafennutzer sollen, hier auch für den Bedarfsfall, zugelassen werden können. Im Sinne der Gleichbehandlung der Kapazitätsfestsetzung wird die Bettenzahl für die 12 Wohnungen für Gäste des Sportboothafens gemäß den getroffenen Annahmen zur Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die Natura 2000-Gebiete ergänzt. Es sind 12 Wohnungen für Gäste des Sportboothafens mit maximal 24 Betten zulässig. Auf die detaillierte Festsetzung der Bettenzahl für die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Bebauungsplan wird wie auch im festgesetzten Sondergebiet „SO1 Ferienhausgebiet“ verzichtet. In den gutachterlichen Annahmen wurden hier insgesamt 8 Betten zugrunde gelegt, deren Überschreitung unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete nicht zu erwarten ist.

Aufgrund der mit der Planung verfolgten Bestandssicherung der bereits errichteten Gebäude auf dem Anleger und fehlender Erweiterungsmöglichkeiten

kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen baulichen Anlagen maßgeblich im betrieblichen Zusammenhang mit der Hafennutzung genutzt werden. Gemäß dem Betreiberkonzept sind in den vorhandenen Gebäuden folgende Nutzungen vorgesehen: Im westlichen Gebäude am Anlegerfuß ist die Errichtung von Verkaufsräumen für die Bedarfe der Sportboothafennutzer und einer Strandversorgung sowie eine Gastronomie, ein Schulungs- und Regattaraum sowie bis zu 12 Seglerunterkünfte vorgesehen. Das mittlere Gebäude ist als hafentechnisches Funktionsgebäude konzipiert. Das östliche Gebäude auf dem Anleger soll ein Seglerrestaurant mit Räumen für den Yachtclub und Seminar- und Veranstaltungsräume sowie technische Betriebsräume beherbergen.

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

Das Sondergebiet für die Wellenschutzanlage (Mole) wird planungsrechtlich vorbereitet, um eine noch bessere Sicherung für die Hafenanlage zu erreichen. Eine Wellenschutzanlage ist zur Gewährleistung der Sicherheit innerhalb des Hafengebietes zwingend erforderlich. Es soll hier zukünftig auf die mit hohem Unterhaltungsaufwand verbundene vorhandene Wellenschutzanlage verzichtet werden, die den Anforderungen an den Standort zwar gerecht wird, in ihrem Betrieb jedoch sehr unwirtschaftlich ist. Die Herstellung der Wellenschutzanlage erfolgt auf der Grundlage einer dafür erforderlichen technischen Planung. Eine Ausführungsplanung wird noch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine Wellenschutzanlage als Sicherungsmaßnahme für den Sportboothafen ist im Bestand vorhanden. Die Errichtung einer optimierten und den Sicherheitsanforderungen angepassten Wellenschutzanlage mit weniger Unterhaltungsaufwand und größerer Effizienz ist das langfristige Ziel der Gemeinde. Es erfolgt hier die Verlagerung auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren. Eine Konfliktverlagerung auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren ist aufgrund der im Bestand vorhandenen Wellenschutzanlage gegeben. Mit einer späteren Neuerrichtung der Wellenschutzanlage können alle damit verbundenen Belange auf der nachgelagerten Genehmigungsebene ebenso geprüft werden, mit dem Ziel die Verträglichkeiten auf Grundlage der detaillierten Ausführungsplanung zu prüfen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wellenschutzanlage werden hiermit geschaffen.

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

Die Festsetzung wurde rechtseindeutig entsprechend den Planungszielen der Gemeinde und der Stellungnahme des Landkreises um die Zweckbestimmung ergänzt. Die Zweckbestimmung wird als Sportboothafen – SH entsprechend der derzeitigen und zukünftigen Nutzung festgesetzt. Auf den dafür vorgesehenen Flächen sind Liegeplätze für Boote zulässig. Die Steganlagen sind als Schwimmstege konzipiert. Eine Nutzung für Liegeplätze ist im geschützten Bereich des FFH-Gebietes ist nicht vorgesehen.

"Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Bootsliegeplätze wird verzichtet, da eine eindeutige flächige Festsetzung für die Liegeplätze getroffen wurde. Sie ergibt sich darüber hinaus aus der erteilten Baugenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg AZ: 91507-99-06 vom 27.01.2000. Eine Erhöhung des genehmigten Bestandes sowie die Zulässigkeit von stationären Hausbooten ist

nicht beabsichtigtes Ziel der Gemeinde. Es sind nur Bootsliegeplätze zulässig. Weitergehende Regelungen und Überprüfungen im Baugenehmigungsverfahren zur Betrachtung der Hausboote behält sich die Gemeinde vor.

Die genehmigte Anzahl der Bootsliegeplätze war Grundlage für die gutachterlichen Beurteilungen der Natura 2000-Gebiete. Die Verträglichkeitsuntersuchungen stellen auf den genehmigten Bestand ab. Weitergehende Überprüfungen zur Zulässigkeit sind im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren aus Sicht der Gemeinde möglich.
Für die Ver- und Entsorgung der Boote sind die vorhandenen Serviceeinrichtungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes Sportboothafen zu nutzen. Erweiterungen diesbezüglich sind zulässig. Zudem sind die Bestimmungen der Hafennutzungsverordnung für den Yachthafen Hohen Wieschendorf einzuhalten. Bei Abwägungsentscheidungen kann nach Angaben der Betreiber einbezogen werden, dass die Yachten zwei- bis dreimal im Jahr bewegt werden. So ist der Erfahrungswert der Betreiber des Hafens nach Auskunftsersuchen. Es ist die Zielsetzung am Wellenbrecher noch zusätzliche Liegeplätze zu schaffen. Optimisten (sogenannte Optis), die dem Kinderbetrieb dienen, sollen in das Konzept integriert werden. Die Anzahl der Boote gemäß Baugenehmigung ist Grundlage der Beurteilungen.

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

Grundflächenzahl

Im Baugebiet „SO1 Ferienhausgebiet" wird das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Für das Ferienhausgebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Diese sichert den Bestand und ermöglicht die Errichtung von zusätzlichen für Pool- und Wellnessanlagen.

Die Grundstücksparzellierung wie im Katasterbestand dargestellt wird nicht weiter verfolgt. Die derzeitigen Grundstücksgrenzen wurden in der Planung auch als künftig fortfallend dargestellt. Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf das gesamte Baugrundstück, da es sich um ein einheitlich geplantes und gesamtheitlich zu betreibendes Ferienhausgebiet nach Angaben der Vorhabenträger handelt. Bereits im städtebaulichen Konzept wurde eine gesamtheitliche bauliche Anlage dargestellt und der Planung zugrunde gelegt. Die Grundlage für die Berechnung der GRZ bildet das gesamte Grundstück des SO1 FH-Gebietes.

Für die Ermittlung der GRZ im Baugebiet SO1 FH wird auf die Fläche dieses Baugebietes SO1 FH abgestellt. Die Stellplätze für das Baugebiet SO1 FH befinden sich, wie dargelegt, im sonstigen Sondergebiet „SO2.1 Stellplätze" und die Fläche des sonstigen Sondergebietes „SO2.1 Stellplätze" wird nicht für die Berechnung der GRZ des Baugebietes SO1 FH mit bzw. zusätzlich herangezogen. Eine Anrechnung der Grundfläche von Stellplätzen im Gebiet SO2.1 Stellplätze auf das Gebiet SO1 FH erfolgt nicht. Es handelt sich jeweils um eigenständige Gebiete und eigenständige Festsetzungen. Die Gebiete werden jeweils selbstständig bewertet. Dies ist auch in der Flächenbilanz entsprechend dargestellt.

Von der Überschreitungsregelung der GRZ soll Gebrauch gemacht werden. Hierbei sollen insbesondere separate Terrassen aus Holzplanken für die Ferienwohnungen im Erdgeschoss gemäß dem städtebaulichen Konzept ermöglicht werden.

Bei den geplanten Terrassen handelt es sich in der Regel um von den jeweiligen Hauptbaukörpern losgelöste Holzdecks mit einer Größe bis maximal 20 m² je Terrasse, die außerhalb der Baugrenzen und vorzugsweise auch in der Dünenlandschaft angeordnet werden können. Die unterschiedliche Anordnung der Holzdecks war bereits Gegenstand des städtebaulichen Konzeptes und deren unterschiedliche Lage und Größe außerhalb und innerhalb der Dünenlandschaft ist städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die Zulässigkeit der Holzdecks durch Hineinragen in die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dünenlandschaft wird klarstellend ergänzt. Es ist so, dass die Holzdecks in die privaten Grünflächen hineinragen können oder sich ganz innerhalb der privaten Grünflächen befinden, um hier eine weiche Einbindung zu realisieren und die bisher statische Anlage der Siedlung durch die unregelmäßige Anordnung weicher auszuformulieren. Die Gemeinde hat die Regelung der Terrassen über eine Ausnahmeregelung gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, wie durch den Landkreis vorgeschlagen, geprüft. Die vorgeschlagene Variante ist geeignet, die Realisierung der geplanten Terrassen als Holzdecks zu gewährleisten. Aufgrund der geplanten Anordnung der Holzdecks auch teilweise innerhalb der Dünenlandschaft, entscheidet sich die Gemeinde für eine Festsetzung einer Ausnahmeregelung. Mit der Regelung kann vollumfänglich sichergestellt werden, dass die Terrassen in Form von Holzdecks gemäß dem städtebaulichen Konzept im Rahmen der Ausnahmeregelung Berücksichtigung finden und ein Hineinragen in die Dünenlandschaft gewährleistet wird. Eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO der GRZ von 0,4 für Ferienhausgebiete erfolgt mit der getroffenen Festsetzung nicht. Die Festsetzung der Terrassen als Nebenanlagen wird somit entbehrlich.

Die Wegeflächen im „SO1 Ferienhausgebiet" sind als Zufahrten zu den Ferienhäusern einzuordnen und sind somit von der Überschreitungsregel gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erfasst. Es handelt sich um die Wegeflächen die innerhalb des SO1 FH-Gebietes maßgeblich innerhalb der ohne Normcharakter dargestellten Fahrfläche dargestellt sind.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt im „SO1 Ferienhausgebiet" bestandsorientiert. Die Gebäude sind bereits vorhanden und sollen um Anbauten mit Flachdächern und Dachaufbauten ergänzt werden. Zur Akzentuierung im Baugebiet darf ausnahmsweise für die zwei prägenden Gebäude „Haustyp C" gemäß dem städtebaulichen Konzept die Oberkante für das Flachdach bzw. Oberkante der Attika maximal 12,0 m über HN liegen. Es handelt sich bei dem „Haustyp C" um zwei Gebäude innerhalb des „SO1 Ferienhausgebiet", sodass eine Ausnahme im Wege der Befreiung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes aus Sicht der Gemeinde als zulässig angesehen wird. Die zulässige Firsthöhe von 13,00 m ü HN wird mit dieser Ausnahme nicht überschritten.
Klarstellend wird weiter dargelegt, dass die getroffenen Höhenfestsetzungen für die Geländerhöhe auf den Anbauten, welche mit Terrassen versehen sind, nicht gilt.

**Abb. 7:** Darstellung des baulichen Bestandes mit Musterhaus

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

Der Anleger selbst ist im Bestand als vollversiegelte bauliche Anlage bereits vorhanden und wird als multifunktionale Fläche mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen genutzt. Sitzmöglichkeiten für die Gastronomie (Außengastronomie) können auf den versiegelten Flächen des Anlegers hergestellt werden und sind auch bereits vorhanden. Städtebauliche Regelungen werden nur für die Gebäude auf dem Anleger getroffen.

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

Bauweise

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

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen angegeben.

Im Baugebiet „SO1 Ferienhausgebiet" berücksichtigen die ausgewiesenen Baugrenzen den vorhandenen Bestand an Ferienhäusern und lassen die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten zu.

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

Der Anleger selbst wird als vorhandene bauliche Anlage mit einer Baugrenze umgrenzt. Der Anleger wird als multifunktionale Fläche mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen genutzt. Es handelt sich hierbei um eine bauliche Anlage teilweise im Wasser. Die Baugrenzen regeln zusätzlich die Gebäude auf dem Anleger, die unterschiedlichen Höhen des Anlegers und die vorhandenen Nutzungen auf dem Anleger. Bei dem Anleger handelt es sich um bereits im Bestand vorhandene bauliche Anlagen, die geprägt werden durch die Flächen für Aufenthaltsbereiche und die Außengastronomie auf versiegelten Flächen und durch die vorhandenen Gebäude auf dem Anleger, sowie durch die vorhandene und genutzte Slipanlage. Diese Nutzungen sollen gesichert werden. Alle hochbaulichen Anlagen auf dem Anleger wurden mit Baugrenzen umgrenzt und darüber hinaus wurden weitere städtebauliche Festsetzungen für diese hochbaulichen Anlagen getroffen.

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

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

Innerhalb des Baugebietes „SO1 Ferienhausgebiet" sollen Terrassen innerhalb und außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Es handelt sich hierbei um selbständige Terrassen aus Holzplanken in Form von Holzdecks gemäß dem städtebaulichen Konzept, die den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden sollen.

Auf der Wasserfläche werden die Schwimmstege als Sondergebietsflächen festgesetzt, da diese als bauliche Anlagen gewertet werden und dem Erreichen der Bootsliegeplätze dienen. Die Liegeplätze selbst werden flächenmäßig dargestellt und durch ein eigenes Planzeichen definiert. Diese Regelung ist städtebaulich erforderlich, um die Anzahl der Liegeplätze zu sichern und die getroffenen Annahmen zur Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die Natura 2000 Gebiete sicher zu stellen.

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

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

Im Baugebiet „SO2.2 Stellplätze" sowie innerhalb der südlich an das Baugebiet angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche" sind Aufschüttungen und Abgrabungen in dem festgesetzten Umfang zulässig. Hierbei handelt es sich um baugenehmigungspflichtige

Anlagen. Die Notwendigkeit der Abgrabungen und Aufschüttungen begründen sich in der Vorprägung der Fläche und dem vorhandenen städtebaulichen Missstand mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Es handelt sich um eine brach gefallene Fläche, die aufgrund einer erteilten Teilbaugenehmigung bereits eine Abgrabung erfahren hat und auf welcher eine Bodenplatte für eine Tiefgarage hergestellt wurde, die im Bestand vorhanden ist.

Ziel ist es, eine Stellplatzanlage zu errichten und diese in das Gelände zu integrieren, damit die Stellplätze bzw. Parkplätze für Fahrzeuge das Absenken der Stellplatzanlage so zulassen, dass die PKW unterhalb der gedachten Linie der natürlichen Geländeoberfläche verbleiben. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation, die durch den Baubeginn der Tiefgarage nunmehr entstanden ist, sind sowohl Abgrabungen als auch Aufschüttungen erforderlich, um eine Einbettung der Stellplatzanlage in das Gelände zu erreichen. Neben den Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des „SO2.1 Stellplätze“ sind ebenso Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden privaten Grünflächen zulässig und für die Aufwertung des Landschaftsbildes erforderlich. Die vorhandenen Wälle und Aufschüttungen wurden in den Planunterlagen bereits als künftig fortfallend dargestellt, die Aufschüttungen wurden definiert. Die Abgrabungen innerhalb der privaten Grünfläche wurden festgesetzt, um die vorhandenen Wälle zu beseitigen und um darüber hinaus Aufschüttungsmaterial bereitzustellen. Für die Abgrabungsflächen innerhalb der privaten Grünfläche werden Geländemodellierungen als Anpassung an das vorhandene Gelände vorgesehen. Eine Umsetzung der geplanten Geländemodellierungen wird erfolgen. Die Fläche ist als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Das Gelände ist sphärisch und im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sind die Aufschüttungen und Abgrabungen detailliert darzustellen und auszugestalten. Das städtebauliche Ziel besteht darin, die Stellplatzanlage so zu konzipieren, dass die PKW unterhalb der gedachten Linie der natürlichen Geländeoberfläche verbleiben. Diesen Nachweis gilt es im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen.
Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen wurden die zwingenden Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die maximal zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländemodellierung und zum Angleichen an den natürlichen Geländeverlauf bzw. an die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt. Eine zusätzliche Regelung zur Realisierung erfolgte zusätzlich im städtebaulichen Vertrag.

Zusätzlich sind auch die Flächen außerhalb des Plangebietes von den Aufschüttungen zu beräumen. Dies betrifft die Flurstücke mit den Nr. 46, 47, 48, 49, 50/2 der Gemarkung Hohen Wieschendorf, der Flur 2, die sich östlich des „SO2.1 Stellplätze“ und der Maßnahme KM1 befinden. Die Regelungen zur Realisierung dieser Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches wurden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

### 7.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist das Anlegen von Wegeverbindungen städtebauliches Ziel der Gemeinde. Insbesondere Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen, wie bereits auch im Bestand vorhanden, sollen gesichert und verbessert werden.

Für die Wegeverbindung innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Windschutzpflanzung" besteht für den Verbindungsweg von der Ferienhausanlage zum öffentlichen Geh- und Radweg bereits ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit. Diese Wegeverbindung ist bereits im Bestand vorhanden und führt durch die bestehende Waldfläche bis zum Strand.

Für die Wegeverbindungen innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Düne" wird für die dargestellten Strandwege ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ergänzt. Es ist Ziel der Gemeinde, die Wegeverbindungen für die Allgemeinheit zugänglich zu erhalten und zusätzliche herzustellen. Die Gehrechte für die dargestellten Strandwege sind beispielhafte Darstellungen und Abweichungen in der Lage sind aufgrund des vorhandenen Geländes möglich und zulässig. Ziel ist die Herstellung dieser Strandwege.

Die abschließende Zustimmung des Grundstückseigentümers (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt) zur Sicherung der vorhandenen Strandwege und zum Anlegen von zusätzlichen Strandwegen wurde mehrfach abgefordert und liegt der Gemeinde nicht vor. Die Gemeinde geht aufgrund der vorhandenen öffentlichen Nutzung der Liegenschaft und dem öffentlichen Belang geordneter Zugänge zum Strand von einem Einverständnis der Behörde auch als Grundstückseigentümer aus. Die Standwege dienen durch die geordnete Regelung der Zugänge darüber hinaus dem Küstenschutz.

Die geplante Wegeverbindung östlich der Tiefgarage soll dauerhaft für die öffentliche Nutzung gesichert werden und wird bis Zierow außerhalb des Plangebietes weitergeführt. Es wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit von mindesten 3,00 m festgesetzt. Die Sicherung erfolgt über Bauerlaubnisverträge mit den betroffenen Grundstückseigentümern gekoppelt mit der Zustimmung zur Widmung des Weges. Es handelt sich um eine alternative Wegeverbindung zu der bisher möglichen und genutzten Wegeverbindung am Strand entlang nach Zierow. Der bestehende Wanderweg entlang der Küste vom Anleger nach Zierow ist zur Verminderung von Störwirkungen baulich zu schließen. Die Wegeverbindung ist als Vermeidungsmaßnahme zu realisieren. Die Umsetzung der alternativen Wegeverbindung ist zunächst in einfachster Ausfertigung in Form eines Trampelpfades ausreichend. Hierfür ist eine naturschutzfachliche Genehmigung erforderlich. Der Endausbau eines Geh- und Radweges ist als naturverbundene Schottertragschicht geplant und bedarf einer Fachgenehmigung.

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

Um die Verträglichkeit und Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie das konfliktfreie Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Maßgeblich sind die Belange des Freizeitlärms und des Verkehrslärms sowie die unterschiedlichen Nutzungsansprüche innerhalb des Plangebietes zu betrachten.
Die Ferienhäuser innerhalb des „SO1 Ferienhausgebiet" sowie das Gästehaus auf dem Anleger „SO3 Sportboothafen" stellen die schutzbedürftigen

Immissionsorte innerhalb des Plangebietes dar. Der Schutzanspruch des „SO1 Ferienhausgebiet" entspricht dem Status eines allgemeinen Wohngebietes und der Schutzanspruch des „SO3 Sportboothafen" entspricht dem Status von Kern-Dorf- und Mischgebieten.

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

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallimmissionsschutzes ist die Nutzung der Parkplatzfläche des SO2 zur Nachtzeit (d. h. werktags von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr und 0:00 Uhr bis 6:00 Uhr, sonn- und feiertags von 22:00 Uhr bis 24:00 Uhr und 0:00 Uhr bis 7:00 Uhr) eingeschränkt. Hierbei wird die Nachtnutzung der westlichen 92 Stellplätze sowie der westlichen zwei Fahrgassen untersagt. Diese Nutzungsbeschränkung ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen. Als organisatorische Maßnahmen kommen zunächst eine entsprechende Beschilderung sowie farbliche Markierungen in Betracht. Sofern die An- und Abfahrten zur Nachtzeit mit den vorgesehenen Maßnahmen nicht unterbunden werden können, sind die von den organisatorischen Maßnahmen betroffenen Stellplätze zur Nachtzeit durch physische Maßnahmen (z.B. Ketten oder ähnliche Absperrvorrichtungen) abzusperren. Aus Sicht der Gemeinde ist die vertragliche Sicherung der organisatorischen Maßnahmen vor Satzungsbeschluss zulässig und geeignet, die Nutzungsbeschränkungen sicherzustellen. Diese organisatorischen Maßnahmen wurden in dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geregelt.

Zwischen den Grundstücken der Ferienhaussiedlung und dem Hafen besteht ein Abstand von etwa 200 m im Minimum. Unter Berücksichtigung dieser Abstandsanforderung wird davon ausgegangen, dass eine Verträglichkeit der Nutzungen in jedem Falle hergestellt werden kann. Es bestehen enge Synergien zwischen der Nutzung des Sportboothafens und der Nutzung der Ferienhäuser und der auf dem Anleger vorhandenen Gastronomie. Entsprechende Hafensituationen sind typisch und es gibt vergleichbare Standorte an der Ostseeküste. Unter Berücksichtigung des maritimen Flairs und der doch schon deutlichen Abstände wird davon ausgegangen, dass eine verträgliche Nachbarschaft gesichert werden kann.

Für Boote mit Takelage werden 57 dB(A) pro m² angesetzt, für Boote ohne Takelage, Motorboote, 47 . dB(A) pro m². Dies wird entsprechend in den Berechnungen berücksichtigt. Das Immissionsmodell Marina ist im Gutachten unter Anlage 1.1 dargestellt. Die Berechnungsergebnisse finden sich unter Anlage 2.2 bis 2.3. Daraus ergibt sich für die Beurteilung der Gemeinde, dass die Werte in der lautesten Nachtstunde maximal 38 dB(A) betragen. Die Werte betragen in der Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr maximal 42 dB(A). In der Tagzeit betragen die Werte dann maximal 38 dB(A).

Die Gemeinde kommt somit zu dem Ergebnis, dass gutachterlich dargelegt wurde, dass die Nachbarschaft geregelt ist und keine Überschreitung der einzuhaltenden Orientierungswerte erfolgt.

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

Auswirkungen außerhalb des Plangebietes

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Plangebietes innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf zu betrachten. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastungen in der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf durch die Planung wird erfolgen. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für die lärmbetroffenen Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf hat die Gemeinde geprüft und kommt in Abwägung de Belange zu dem Ergebnis, dass eine Grundstücksnutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage wie bisher gewährleistet werden kann. Dies begründet sich damit, dass mit dieser Planung eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 erfolgen wird, jedoch werden die Grenzwerte der 16. BImSchV, die im Rahmen der gutachterlichen Betrachtungen hilfsweise herangezogen wurden, nicht überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte erfolgen nicht für die gesamte Ortsdurchfahrt, sondern für einige Grundstücke im Abschnitt zwischen Ortseingang aus Beckerwitz kommend bis zum Abzweig „Am Gutshof". Hierbei werden die Grenzwerte der 16. BImSchV nachts an 6 Grundstücken und tags an 4 Grundstücken innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 27 erreicht. Aus Sicht der Gemeinde und begründet durch die gutachterlichen Aussagen, ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen in der vorhandenen Ortslage durch diese Planung. Die planbedingte Verkehrszunahme wurde dargestellt und im Rahmen der Abwägung bewertet und gewichtet. Zukünftig wird die Gemeinde durch neue Verkehrstrassen und organisatorische Maßnahmen auf eine Verbesserung der Situation hinwirken.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Es sind die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen des direkt benachbarten Golfplatzes zu ermitteln und zu bewerten. Maßstab für die gutachterliche Bewertung sind hier die einschlägigen Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 sowie die Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV. In diesem Zusammenhang kann festgestellt werden, dass die angesetzte hohe Nutzungsintensität des Golfplatzes keine Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes hervorruft, sofern der Betrieb des Golfplatzes – in Bezug auf die beschriebene Nutzung – nicht ausgeweitet wird. Als Miteigentümer des Golfplatzes wird die Gemeinde eine vertragliche Regelung mit dem zukünftigen

Golfplatzbetreiber zur Einhaltung der getroffenen gutachterlichen Annahmen abschließen.

Für den Plangeltungsbereich wurde gutachterlich ausgeführt, dass aufgrund der potentiell möglichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III (gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989) einzuhalten sind. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies erfolgt über die Festsetzung des entsprechenden Lärmpegelbereichs III. Im Allgemeinen sind diese Anforderungen für die Außenbauteile von Gebäuden bei heutzutage üblicher Bauausführung bereits erfüllt.

Es sind auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen des Verkehrslärms zu berücksichtigen. Hierbei wurde gutachterlich festgestellt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm nur im Rahmen der Durchführung von Sonderveranstaltungen erfolgt. Unter Berücksichtigung einer seltenen Sonderveranstaltung wird innerhalb des Plangebietes an der Ferienhaussiedlung der nächtliche Orientierungswert punktuell überschritten, der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV jedoch eingehalten.

<u>Sonderveranstaltungen</u>
Im Weiteren wurden gutachterlich mögliche größere Veranstaltungen – Sonderveranstaltungen betrachtet. Hierbei stellt sich für die Gemeinde dar, dass dies zu einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf bis zu 6 dB(A) führen könnte. Somit obliegt die Genehmigung einer Sonderveranstaltung im Rahmen der 10 seltenen Ereignisse nach TA-Lärm der Gemeinde und der zuständigen Behörde. Mit den gutachterlichen Darstellungen wurde eine Grundlage für die Entscheidungsfindung der Gemeinde getroffen.

*„Sonderveranstaltungen mit erhöhtem Störpotential wie Hochzeitsfeien, Konzerte, Sportwettkämpfe, etc. sind in einem gewissen Rahmen prinzipiell möglich, sofern sie nicht häufiger als an zehn Tagen oder Nächten auf die zu betrachtenden Immissionsorte einwirken. Die Nutzungsbeschränkung der Parkplatzfläche SO2.2 gilt nicht für diese seltenen Sonderveranstaltungen.*

*Sonderveranstaltungen im Plangebiet sind beim Ordnungsamt der Gemeinde Hohenkirchen anzumelden.* (Anmerkung: Amt Klützer Winkel).

*Grundsätzlich sind die entsprechenden Regelungen der Freizeitlärm-Richtlinie Mecklenburg-Vorpommern (Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche in Meck-lenburg-Vorpommern) zu beachten.*
*Insgesamt darf im Rahmen der Sonderveranstaltung die Summenwirkung aller einwirkenden Frei-zeitanlagen die folgenden Werte nicht überschreiten:*

- *tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit: 70 dB(A)*
- *tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit: 65 dB(A)*
- *tags an Sonn- und Feiertagen: 65 dB(A)*
- *nachts: 55 dB(A)*

*Einzelne Geräuschspitzen sollen die vorgenannten Werte tagsüber um nicht mehr als 20 dB und nachts um nicht mehr als 10 dB überschreiten.*

*Werden während der Sommerzeit bei im Freien stattfindenden Veranstaltungen unverzichtbare Illuminationseffekte dargeboten, so kann im Einzelfall die Beurteilungszeit „nachts“ um bis zu eine Stunde hinausgeschoben werden. Voraussetzung ist aber, dass eine achtstündige Nachtruhe des Nachbarn gewährleistet werden kann. Die Einzelfallentscheidung obliegt der zuständigen Immissionsschutzbehörde.*

*Werden im Rahmen der Sonderveranstaltung Beschallungsanlagen eingesetzt, so sind deren entsprechende Richtwirkungen zu berücksichtigen und von den nächstgelegenen Immissionsorten abzuwenden.*
*Bei deutlichen schalltechnischen*

*Bei deutlichen schalltechnischen Abweichungen der geplanten Sonderveranstaltung von dem Szenario in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (ACCON-Bericht-Nr. ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017) ist seitens des Veranstalters nachzuweisen, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte und Spitzenpegel an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden.*

*Während der Sonderveranstaltung auf dem Anleger werden die Immissionsrichtwerte am Gästehaus sehr wahrscheinlich überschritten. Die Nutzung der Appartements des Gästehauses auf dem Anleger ist während der Sonderveranstaltungen nicht gestattet.“*

## 8. Grünflächen, Flächen für Wald, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18b, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

öffentliche Grünfläche – Strandfläche

Die Art der sonstigen Nutzung wurde im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Strand festgelegt. Damit wurde die Art der Bodennutzung als Planungsziel der Gemeinde definiert. Mit der Festsetzung soll im Plangebiet gesichert werden, dass der vorhandene Strandbereich in seiner natürlichen Ausprägung erhalten bleibt und für die Touristen und Tagesgäste zur Erholung und Freizeitnutzung genutzt werden kann. Anpflanzungen sind nicht zulässig, um den Charakter des Landschaftsbildes zu erhalten.

Der Strand nördlich und südlich des Anlegers ist wie bisher über die vorhandenen Wegebeziehungen bzw. über noch zusätzliche Wegeverbindungen zu erreichen. Die Nutzung des öffentlichen Strandes unterliegt dem Gemeingebrauch. Die Regelung der Verkehrssicherungspflicht, wenn die Nutzung des öffentlichen Strandes über den Gemeingebrauch hinausgeht, erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Gemeinde Hohenkirchen. Die Gemeinde hat die Satzung über die Benutzung des Strandbereiches (Strandsatzung) in ihrer Sitzung am 24.05.2018 beschlossen.

Eine Ausschilderung des Badegewässers und des Hafenbetriebes/Hafengrenze ist erfolgt. Die Hafengrenze und die Hafennutzungsverordnung sind zudem im Schaukasten auf dem Anleger von jedermann einsehbar.

private Grünfläche – Dünenlandschaft

Die Anlage einer Dünenlandschaft im Bereich der Ferienhäuser dient der Einbettung der Ferienhäuser in die durch Dünen geprägte Küstenlandschaft.
Für mehr Gestaltungsmöglichkeiten bei der Herstellung der Dünenlandschaft wird die maximale Höhe von 1,50 m auf 2,00 m erhöht. Die Dünenlandschaft wird nicht als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt. Die Zulässigkeit der Holzdecks durch Hineinragen dieser in die private Grünfläche oder innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dünenlandschaft wurde klarstellend ergänzt. Die Anordnung der Holzdecks innerhalb der Dünen wurde bereits im städtebaulichen Konzept dargestellt und diese werden innerhalb der privaten Grünfläche so berücksichtigt. Es ist so, dass die Holzdecks sich auf der privaten Grünfläche ausweiten, um hier eine weiche Einbindung zu realisieren und die bisher statische Anlage der Siedlung durch die unregelmäßige Anordnung der Holzdecks weicher auszuformen. Die geplanten Holzdecks wurden als Elemente der Garten- und Freiflächengestaltung nicht gesondert bilanziert. Es handelt sich um gestalterische Elemente.

private Grünfläche – Windschutzpflanzung

Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt der Windschutzfunktion. Um die Biotopqualität und Qualität der Windschutzpflanzung zu erhöhen sollen bei Abgang die nicht heimischen Gehölze durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölze trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden.
Um einen ungeordneten Zugang von den Ferienhäusern zum Strand zu unterbinden, soll ein Verbindungsweg hergestellt werden. Dieser soll den Nutzern der Ferienhausanlage und der Allgemeinheit zugänglich sein.

private Grünfläche – Düne

Die Festsetzung dient dem langfristigen Erhalt und der Gewährleistung des Küstenschutzes. Um die Biotopqualität und Qualität der Windschutzpflanzung zu erhöhen, sollen bei Abgang die nicht heimischen Gehölze durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt werden. Die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Gehölze trägt dazu bei, dass sich gesunde und kräftige Gehölze entwickeln können und dass Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten geschaffen werden. Die vorhandenen und geplanten Wegeverbindungen sollen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Um einen ungeordneten Zugang durch die vorhandenen Gehölzbestände von dem vorhandenen, parallel zum Strand, verlaufenden Weg zum Strand zu unterbinden, sollen kurze Verbindungswege hergestellt werden. Die Funktion der bewachsenen Düne bleibt erhalten und wird gesichert. Es ist Ziel der Gemeinde, die Wegeverbindungen für die Allgemeinheit zugänglich zu erhalten und ggf. neu herzustellen.

private Grünfläche – extensiv genutzte Rasenfläche

Die Gewährleistung und Sicherung der für die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Natura 2000 Gebieten empfohlenen Verlegung des Wanderweges wird mit

der Festsetzung der Neuanlage des Wanderweges innerhalb der extensiv genutzten Rasenfläche ermöglicht.

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

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

Minimierungsmaßnahme
Mit der Minimierungsmaßnahme wird das Ziel verfolgt, aus der vorhandenen Rasenfläche über extensives Mähen und dem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche wieder eine naturnahe Wiese zu entwickeln, um Lebensräume für heimische wildlebende Tierarten zu schaffen.

## 8.2. Flächen für Wald/ Waldabstand (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB, §9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt die nachrichtliche Übernahme der im Bestand vorhandenen Waldfläche. Innerhalb der Waldfläche sind zusätzlich zum vorhandenen naturnahen Weg weitere fußläufige Wege geplant. Es können naturnahe Wege mit einer maximalen Breite von bis zu 2,00 m angelegt werden. Zum Schutz des Naturdenkmals Eiche sind die Wege außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) herzustellen. Der vorhandene Weg bleibt vom Wurzelschutz unberührt, da er schon als naturnahe Wegeverbindung besteht und nicht verbreitert oder ausgebaut werden soll. Die vorhandenen und geplanten Wegeverbindungen sollen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Um einen ungeordneten Zugang durch die vorhandene Waldfläche von dem vorhandenen, parallel zum Strand, verlaufenden Weg zum Strand zu unterbinden, sollen kurze Verbindungswege hergestellt werden. Diese natürlich angelegten Wege sind forstrechtlich zulässig. Eine Waldumwandlung für diese Wege ist nicht erforderlich. Die Funktion der Waldfläche bleibt erhalten. Es ist Ziel der Gemeinde, die Wegeverbindungen für die Allgemeinheit zugänglich zu erhalten und ggf. neu herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Waldabstand gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Innerhalb des festgesetzten Waldabstandes (W) ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Die Waldabstandslinie wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die im Bestand vorhandenen Stellplätze befinden sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes.

Über Ausnahmen vom § 20 LWaldG M-V entscheidet die Forstbehörde auf Antrag unter Beachtung der Ausnahmetatbestände der Waldabstandsverordnung (WAbstVO M-V).

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

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

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

interne Kompensationsmaßnahme 1 (KM1)
Mit der Festsetzung sollen die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Bewirtschaftungsweise wurde entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt. Die Ausführung zur Anlage der Holz-Lesesteinhaufen entspricht den Anforderungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

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

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

Die interne Kompensationsmaßnahme 1 (KM1) befindet sich anteilig auf den Flurstücken 36/3 und 38/3 der Flur 1, Gemarkung Hohen Wieschendorf.

interne Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)
Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Pflanzqualität sowie die Dauer der Entwicklungspflege wurden entsprechend der Anlage 11 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 festgesetzt. Mit der Maßnahme wird ein gleichartiger Ersatz für den Eingriff in das geschützte Feldgehölz geschaffen.

interne Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)
Mit der Festsetzung soll die Umsetzung der Maßnahme und deren langfristiger Erhalt gesichert werden. Die Anlage des Kleingewässers als Laichhabitat für Amphibien dient der Kompensation des Lebensraumverlustes, des durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens. Die Ausführung zur Anlage des Kleingewässers entspricht den Anforderungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000
Die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz bzw. Natura 2000 dienen der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit und der Verträglichkeit des Vorhabens mit Natura 2000 Gebieten.
Die Maßnahmen sind den unter Punkt 3.5 genannten Gutachten Artenschutzfachbeitrag, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff sowie FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht" entnommen.

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

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

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

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

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die geschützte Baumreihe, Gehölzflächen, Einzelbäume und Naturdenkmale als gebiets- und landschaftsprägende Elemente sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleiben.

# 9. Immissionsschutz

Die Gemeinde hat die zu erwartenden Lärmbelastungen durch den Bebauungsplan Nr. 27 gutachterlich ermittelt. Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen vom 25.04.2017, ergänzt 12.05.2017, durch die ACCON GmbH erstellt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde um die Darstellungen und Auswirkungen der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastungen an der vorhandenen Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf – Straße „Zur Schwedenschanze" und Straße „Zum Anleger" ergänzt. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf die an der Zufahrt gelegenen Ortsteile Gramkow und Beckerwitz gutachterlich beurteilt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden die Einwirkungen bestehender Nutzungen auf das Plangebiet, Auswirkungen innerhalb des Plangebietes zwischen den Nutzungen und Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Nutzungen geprüft.

Einwirkungen auf das Plangebiet bestehen hinsichtlich der Nutzung des Golfplatzes und durch Verkehrslärm. Im Rahmen der gutachterlichen Darstellungen wurde durch den Gutachter festgestellt, dass hinsichtlich des beschriebenen Betriebes des Golfplatzes keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte erfolgt. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der

DIN 18005 durch Verkehrslärm erfolgt nur im Rahmen der Durchführung von Sonderveranstaltungen. Gutachterlich wurde vorgeschlagen, dass für die Gebäude im Plangebiet der Lärmpegelbereich III festgesetzt wird. Hierbei handelt es sich um passive Schallschutzmaßnahmen, die an den vorhandenen Gebäuden dann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren oder im Verfahren der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen sind (siehe hierzu Sachpunkt 7.6 der Begründung).

Im Weiteren wurden die Auswirkungen der Nutzungen innerhalb des Plangebietes überprüft und hier wurden gutachterlich Einschränkungen des Parkplatzbetriebes zur Nachtzeit für die angrenzenden Parkplätze an das Ferienhausgebiet dargestellt. Diese organisatorischen Maßnahmen sind in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu regeln und umzusetzen. Dies findet sich als Hinweis im Teil-B Text.
Zusätzliche Maßnahmen für Sonderveranstaltungen wurden gutachterlich nicht aufgezeigt, da diese als 10 seltene Ereignisse gemäß TA Lärm zu beurteilen sind.
Es erfolgte eine gutachterliche Prüfung welche Auswirkungen von dem Plangebiet auf die bestehenden Nutzungen ausgehen. Auswirkungen außerhalb des Plangebietes hinsichtlich des Freizeitlärms auf die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung westlich des Plangebietes sind ohne Sonderveranstaltungen nicht zu erwarten. Für Sonderveranstaltungen gilt auch außerhalb des Plangebiets die Regelung wie innerhalb des Plangebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Plangebietes innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf zu betrachten.
In Auswertung der gutachterlichen Betrachtungen wird für den vorhandenen Bestand in der Ortslage dargestellt, dass derzeit im Bestand bei Berücksichtigung folgender Nutzungen:

- Berücksichtigung des Restaurantbetriebes „Little Italy",
- durchschnittlicher Bade-/Strandbetrieb,
- Betrieb von Hafen und Anleger,
- Betrieb „Erdbeerhof Glantz" (durchschnittlicher Jahresbetrieb),
- Kapazitäten Bebauungsplan Nr. 6,
- Nutzung Golfplatz;

die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete im Abschnitt zwischen Ortseingang aus Beckerwitz kommend bis zum Abzweig „Am Gutshof" in Abhängigkeit von der Lage der Gebäude zur Straße tags und nachts um 2 dB(A) bis 3 dB(A) überschritten werden.
Im Abschnitt der Straße „Zum Anleger" zwischen dem Abzweig „Am Gutshof" bis zum Abzweig „Zur Huk" werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 eingehalten und überwiegend unterschritten. Dies gilt ebenso für die Straße „Am Gutshof" bis zu Einfahrt „Erdbeerhof Glantz".

Gutachterlich wird weiterhin dargestellt, dass mit der Realisierung der Planung eine Zunahme des Verkehrslärms innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf entsteht. Im Abschnitt zwischen Ortseingang aus Richtung Beckerwitz kommend bis zum Abzweig „Am Gutshof" werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 wieder in Abhängigkeit der Lage der Gebäude zur Straße tags und nachts überschritten, insoweit bis zum Erreichen der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Grenzwerte der 16. BImSchV, die hierbei hilfsweise herangezogen werden, werden nicht überschritten. Für den

Abschnitt der Straße „Zum Anleger" zwischen dem Abzweig „Am Gutshof" bis zum Abzweig „Zur Huk" werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 tags grundsätzlich eingehalten bzw. überwiegend unterschritten. Eine Überschreitung um 1 dB(A) ist in diesem Bereich an einem Grundstück dargestellt. Nachts können die Orientierungswerte ebenso eingehalten werden, partiell sind die Überschreitungen von 1 dB(A) bis 3 dB(A) dargestellt. Für die Straße „Am Gutshof" bis zur Einfahrt Erdbeerhof Glantz werden die Orientierungswerte vollumfänglich eingehalten bzw. unterschritten und insbesondere nachts deutlich unterschritten.

Eine Erhöhung der Verkehrsbelastungen in der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf durch die Planung wird erfolgen. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für die lärmbetroffenen Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf hat die Gemeinde geprüft und kommt in Abwägung de Belange zu dem Ergebnis, dass eine Grundstücksnutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage wie bisher gewährleistet werden kann. Dies begründet sich damit, dass mit dieser Planung eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 erfolgen wird, jedoch werden die Grenzwerte der 16. BImSchV, die im Rahmen der gutachterlichen Betrachtungen hilfsweise herangezogen wurden, an einem normalen Betriebstag nicht überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte erfolgen nicht für die gesamte Ortsdurchfahrt, sondern für einige Grundstücke im Abschnitt zwischen Ortseingang aus Beckerwitz kommend bis zum Abzweig „Am Gutshof".

Hierbei werden die Grenzwerte der 16. BImSchV an 6 Grundstücken nachts und 4 Grundstücken tags innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 27 erreicht. Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen, Varianten einer möglichen Reduzierung zu prüfen.

- Verringerung der Ferienhauskapazität der Ferienhausanlage und des Anlegers.
- Verlagerung der Bettenkapazität aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 verbunden mit einer veränderten Verkehrsführung, die die Teilung der Verkehrsströme zur Folge hat.
- Errichtung eines Verkehrsleitsystems in Beckerwitz bei Auslastung der Parkplätze.

Die Gemeinde kommt im Ergebnis der Prüfung von möglichen Reduzierungen zur der Entscheidung, dass die Entwicklung des Standortes und die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes mit dem Bebauungsplan Nr. 27 ohne eine Reduzierung der geplanten Kapazitäten im Bebauungsplan Nr. 27 erfolgen kann.

Eine Realisierung der geplanten Ferienhausnutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ist bisher in dem zulässigen Maß nicht erfolgt, sodass hier durch die bisherige Nichterrichtung und Nutzung von 85 bis 100 Ferienwohnungen, die aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplanes berücksichtigt werden, derzeit von sich aus eine Reduzierung der Verkehrsbelastung innerhalb der Ortslage bereits gegeben ist. Aus Sicht der Gemeinde wird das Erreichen der Grenzwerte der 16. BImSchV durch die Reduzierung der gutachterlich zu berücksichtigenden Realisierung von 85 bis 100 Ferienwohnungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6, die jedoch nicht vorhanden sind, reduziert und führt nicht zu einer Konfliktverschärfung. Eine Umsetzung der Planungsziele innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 sieht die Gemeinde in diesem Umfang ohnehin nicht mehr als gegeben an und hat bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 gefasst, der unter

anderem eine vollständige Überplanung des Gebietes beinhaltet. Zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele wurde eine Vorkaufsrechtssatzung und für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 28 eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen.

Der gutachterlich betrachtete Worst-Case Fall des Bettenwechsels im Hochsommer entspricht nicht dem Regelfall und wurde für den ungünstigsten Fall und Tag ermittelt. Gutachterlich wurde dargestellt, dass Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV möglich sind, die Lärmsanierungswerte der VLärmSchR-97 nicht erreicht werden. Die Gemeinde geht hierbei von seltenen Ereignissen aus, die nicht den Normalfall eines Sommertages darstellen und ggf. auch gar nicht zutreffen können, sodass diese Überschreitung ebenso der Abwägung zugunsten der städtebaulichen und gemeindlichen Belange zugeführt wird.

Aus Sicht der Gemeinde, begründet durch die gutachterlichen Aussagen, ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen in der vorhandenen Ortslage durch diese Planung. Die planbedingte Verkehrszunahme wurde dargestellt und im Rahmen der Abwägung bewertet und gewichtet. Das langfristige und beabsichtigte Planungsziel der Gemeinde besteht in der Errichtung einer Entlastungsstraße. Es handelt sich hierbei nicht um eine Konfliktverlagerung der Lärmproblematik des Bebauungsplanes Nr. 27, sondern um langfristige positive städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde.

Den Belang der erheblichen Abgasbelastung hat die Gemeinde unter Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2016 vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes M-V (LUNG) geprüft. Die Immissionskonzentrationen der zu überwachenden Schadstoffe liegen deutlich unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation. Beispielhaft dargestellt, passieren die Messstelle Schwerin Obotritenring-Einmündung Mozartstraße täglich ca. 20.000 Fahrzeuge und die einzuhaltenden Grenzwerte wurden nicht annähernd erreicht. Im Vergleich hierzu wird im Worst-Case-Szenario mit Berücksichtigung einer Sonderveranstaltung von einem Verkehrsaufkommen von ca. 2.320 Fahrzeugen ausgegangen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner durch eine erhöhte Abgasbelastung ist für die Gemeinde nicht darstellbar. Das LUNG als zuständige Behörde hat keine Belange zur Abgasbelastung vorgetragen.

## 10. Klimaschutz

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

Der vorliegende Bebauungsplan leistet aufgrund der bestandsorientierten Entwicklung des vorhandenen Standortes und Nutzung der bestehenden Flächenversiegelungen einen Beitrag zum Klimaschutz. Die vorhandenen Gebäude werden einer Nutzung zugeführt und somit werden bestehende Flächenversiegelungen genutzt und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich

genutzten Flächen sowie Freiflächen verhindert. Die bewachsene Parkplatzruine wird ebenso einer klimaschutzgerechten Nutzung zugeführt.

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

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden Wald- und Freiflächen sowie die Ostsee bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise.

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

## 11. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf und über die Straße „Zum Anleger“ bis zum Anleger selbst. Die Ortslage von Hohen Wieschendorf wird über die K44 an die Landesstraßen L01 und L02 in das regionale Straßennetz eingebunden. Innerhalb der Ortslage von Hohen Wieschendorf befinden sich ausschließlich Gemeindestraßen.

Derzeit ist innerhalb der Ortslage nur eine Geschwindigkeit von 30 km/h gemäß verkehrsrechtliche Anordnung zulässig. Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist auf der Straße „Zum Anleger“ eine Geschwindigkeit von 60 km/h zulässig. Im Weiteren ist durch die Gemeinde beabsichtigt, die Geschwindigkeit von der Einmündung zur Huk bis zur Ferienhausanlage von derzeit 60 km/h auf 50 km/h zu reduzieren und von der Ferienhausanlage bis zum Anleger ist eine Geschwindigkeitsreduzierung dann auf 30 km/h vorgesehen. Die Gemeinde hat sich mit baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der vorhandenen Ortsdurchfahrt auseinandergesetzt und erachtet zusätzliche bauliche Maßnahmen innerhalb des Straßenkörpers zur Einhaltung der Geschwindigkeit von 30 km/h, aufgrund des ohnehin beschränkten Straßenquerschnitts als derzeit nicht realisierbar. Eine Verkehrsberuhigung innerhalb der Ortsdurchfahrt ist durch die Anordnung von 30 km/h aus Sicht der Gemeinde gegeben. Grundsätzlich ist die zulässige Geschwindigkeit einzuhalten. Die Gemeinde sieht

es eher als zielführend an, ein Verkehrsleitsystem zu installieren, dass insbesondere die Tagesgäste rechtzeitig auf die Auslastung der Parkplätze hinweist und somit unnötige Anfahrten und damit verbundene Abfahrten vermieden werden können.

Die Straße „Zum Anleger" (Gemeindestraße) dient der Erschließung des Plangebietes und der Zufahrt zum Strand für die täglichen Strandbesucher. In Höhe des neu zu errichtenden Parkplatzes ist eine Wendanlage vorgesehen. Im Weiteren wird die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche" weitergeführt und im Zufahrtsbereich des bereits vorhandenen Parkplatzes wird eine weitere Wendeanlage angeordnet. Die Anordnung und Realisierung der Wendeanlagen ist für die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs und eine geordnete Abfallentsorgung erforderlich. Entsprechende Wendeanlagen sind im Bestand nicht vorhanden.

Die Verkehrsberuhigung ist im Rahmen einer Geschwindigkeitsreduzierung von 60 km/h auf 50 km/h und weiter im Bereich der Ferienhausanlage bis zum Anleger auf 30 km/h vorgesehen. Zusätzliche bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit dieser Planung innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche mit dem Ziel, die Aufenthaltsqualität des Bereiches für Fußgänger insbesondere aus der Ferienhausanlage zu erhöhen, ausgebildet. Die Aufenthaltsfunktion wird durch das gleichrangige Nebeneinander in den Vordergrund gestellt. In diesem Zusammenhang kann im verkehrsberuhigten Bereich auf eine separate Ausweisung eines Geh- und Radweges verzichtet werden

Die Ferienhausanlage selbst wird durch eine private innere Erschließungsstraße erschlossen, die überwiegend nur durch An- und Abreiseverkehr genutzt werden soll. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt außerhalb des Ferienhausgebietes im Sondergebiet „SO2.1 Stellplätze". Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind dort noch herzustellen. Hier soll die Errichtung von ca. 120 Stellplätzen für die Ferienhausanlage und ca. 80 Stellplätzen für Tagestouristen/ Strandbesucher ermöglicht werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr im Sondergebiet „SO2.2 Stellplätze" sind bereits fertig gestellt. Diese Fläche wird unter Berücksichtigung des Bestandes gewertet. Die zur Verfügung stehende Fläche des Parkplatzes lässt unter Berücksichtigung bestehender Rechtsvorschriften und möglicher Stellplatzoptimierung die Errichtung von ca. 200 Stellplätzen zu.

Die Straße „Zum Anleger" ist im Bestand vorhanden und dient derzeit der Erschließung der bereits vorhandenen und genutzten baulichen Anlagen. Für einen zukünftigen Ausbau, insbesondere die Herstellung der Wendeanlagen, sind die Bestimmungen der RASt 06 einzuhalten. Dies ist im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung zu berücksichtigen.
Die Ausführungsunterlagen bedürfen gemäß § 10StrWG M-V der Erteilung einer Fachgenehmigung durch die zuständige Behörde.

Die mit einer Breite von 13,50 m festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche lässt aus Sicht der Gemeinde für die Zukunft ausreichend Gestaltungsspielraum für die Realisierung der erforderlichen Straßenquerschnitte zu. Der verkehrsberuhigte

Bereich ist ebenso mit einer Breite von 13,50 m festgesetzt und damit ausreichend variabel für eine zukünftige Ausgestaltung.

Des Weiteren ist es vorgesehen, den Wanderweg Richtung Hohen Wieschendorfer Huk zu erhalten sowie zum Schutz von Natur und Landschaft neue Wege anzulegen und bereits vorhandene Wege von der Nutzung auszunehmen. Dies betrifft vorwiegend den aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsamen Bereich der Härrwisch; es handelt sich hier um den unmittelbar zwischen Wasserfläche und Härrwisch gelegenen Strandweg. Die Nutzung dieses Weges wird auf Teilbereichen entlang der Härrwisch aufgegeben und durch einen neuen Weg abseits und westlich der Härrwisch ersetzt. Durch eine naturschonende Wegeverbindung kann der Naturraum entlastet werden und die Wegeverbindung nach Zierow bleibt erhalten. Die neuen Wegebeziehungen sind im Bebauungsplan dargestellt und als zusammenhängender und über den jeweiligen Rand des Geltungsbereichs hinausführender Wanderweg zu verstehen. Eine Gemeindeverbindungsfunktion wird gesichert, sodass das Wegesystem komplett und vollständig ist.

## 12. Ver- und Entsorgung

### 12.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wismar. Grundsätzlich ist die Trinkwasserversorgung des Plangebiets gesichert. Der Anschluss der Wasserversorgungsleitung erfolgt an die Wasserversorgung der Ortslage Hohen Wieschendorf. Die öffentliche Trinkwasserversorgung endet am bestehenden Wasserzählerschacht vor dem Anleger. Für die innere Erschließung Trinkwasser der Ferienhausanlage und des Anlegers sind dem Zweckverband Wismar im Rahmen der technischen Planung (Entwurfsplanung) die aktuellen Projektunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar vom 12.09.2017 wurde die Ausführung der Erschließung sowie die Zahlung der Anschaffungs- und Herstellungsbeiträge im Erschließungsvertrag 2 /2000 und im Aktenvermerk 10.10.2012 mit dem Erschließer geregelt.

### 12.2. Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Wismar. Grundsätzlich ist die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes gesichert. Das Abwasserkonzept sieht eine Überleitung der anfallenden Abwassermengen mittels einer Abwasserdruckleitung nach Hohen Wieschendorf mit Anschluss an die örtliche Kanalisation vor. Die Öffentlichkeitsgrenze (öffentliche Schmutzwasserversorgung) befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze der Ferienhausanlage. Die Schmutzwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband Wismar im Rahmen der technischen Planung (Entwurfsplanung) an Hand aktueller Projektunterlagen abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Wismar vom 12.09.2017 wurde die Ausführung der Erschließung sowie die Zahlung der Anschaffungs- und Herstellungsbeiträge im Erschließungsvertrag 2 /2000 und im Aktenvermerk 10.10.2012 mit dem Erschließer geregelt.

## 12.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

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

Für die Erschließung auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 wurde eine wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Ostsee durch die zuständige Behörde (Nr. 58141033/02/11-AW/TW) bereits erteilt. Der damaligen Genehmigung lag noch die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens und der dann nachfolgenden Einleitung in die Ostsee zugrunde. Die Konzeption zur Beseitigung des Oberflächenwassers hat sich nunmehr geändert. Das Regenwasserrückhaltebecken soll nicht mehr realisiert werden und neben dem Oberflächenwasser der Ferienhausanlage soll das Oberflächenwasser der vorhandenen Stellplatzanlage und der zukünftigen Stellplatzanlage direkt in die Ostsee eingeleitet werden. Die zuständige Genehmigungsbehörde für die Niederschlagswassereinleitung in die Ostsee ist das StALU Westmecklenburg.

Das StALU Westmecklenburg als zuständige Genehmigungsbehörde hat am 13.07.2018 den Bescheid (Az.: StALU-WM-42-520.1.3.6-WP00.000-WP42.000-NSW Hohen_Wieschendorf) erteilt, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet an der Einleitstelle Marina Hohen Wieschendorf in die Ostsee einzuleiten. Die vorhandene Niederschlagswasserleitung DN 300 dient weiterhin der Ableitung des Oberflächenwassers aus der vorhandenen Stellplatzanlage (SO 2.2 Stellplätze) und dem Anleger (SO 3 Sportboothafen). Mit dem Verzicht auf das Regenwasserrückhaltebecken wird eine neue Entwässerung im SO1 Ferienhausgebiet notwendig. Das anfallende Niederschlagswasser von Verkehrs- und Dachflächen des SO1 Ferienhausgebiet wird über eine neue Regenwasserleitung abgeführt. Für die Absicherung bei Starkregenereignissen wurde zusätzlich eine Anschlussleitung zur westlichen externen Grünfläche verlegt, um eine schadlose Ableitung zu gewährleisten Das Oberflächenwasser von der Stellplatzanlage (SO 2.1 Stellplätze) welches über eine Regenwasserbehandlungsanlage geführt wird, wird mit der Regenwasserleitung der Ferienhausanlage verbunden und am bisherigen Einleitpunkt mit der bereits bestehenden Leitung vereinigt und am neuen Einleitpunkt ca. 16 Meter weiter östlich über eine Niederschlagswasserleitung DN 500 in die Ostsee geführt. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Einleitung in die Vorflut gesondert zu behandeln.

Die Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in ein Küstengewässer wird auf 25 Jahre, bis zum 31.12.2043 befristet. Die Befristung wird durch die zuständige Genehmigungsbehörde begründet mit dem Ziel, nach Ablauf der Frist die Genehmigungsvoraussetzungen nach den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen und der sich unter Umständen veränderten Situation am Gewässer erneut prüfen und ggf. anpassen zu können. Die Frist von 25 Jahren orientiert sich hierbei an der mittleren Lebensdauer einer Regenwasserleitung. Die Gemeinde geht davon aus, dass der auch dann adäquate Ersatz einer Regenwasserleitung nicht in Frage gestellt ist.
Die Genehmigung zum Einleiten von Niederschlagswasser in ein Küstengewässer wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

## 12.4. Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Gemeinde Hohenkirchen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr zu gewährleisten. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen. Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind. Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern.

Für das Plangebiet ist nach Prüfung des zuständigen Amtes ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung über 2 Stunden erforderlich. Zurzeit steht für die Gemeinde zur Sicherung des Grundschutzes folgende Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung, ein Unterflurhydrant (Zum Anleger, rechts vor dem Ferienhausgebiet). Die Wasserleistung des vorhandenen Unterflurhydranten ist gemäß Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Hohenkirchen und des Amtes Klützer Winkel ausreichend. Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken ist in der Vereinbarung vom 28.07.2016/01.09.2016 zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Hohenkirchen geregelt. Danach besteht in Höhe des privaten Abwasserpumpwerkes an der Ferienhausanlage ein Vertragshydrant. Dieser ist aus Sicht der Feuerwehr als Oberflurhydrant auszubilden, um die notwendige Zugänglichkeit stets zu sichern. Die Umrüstung des Unterflurhydranten in einem Oberflurhydranten wurde zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger in dem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar ist zu führen.

Bei der Sicherung der Löschwasserversorgung über Hydranten ist ein Abstand zum Brandobjekt von maximal 150 m zu gewährleisten. Somit sind zur Sicherung der Löschwasserversorgung noch zwei weitere Unterflurhydranten anzuordnen, sodass der Löschbereich von 150 m nicht überschritten wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Die Kosten und die Realisierung der Löschwassersicherung des Grundschutzes ist in dem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger erfolgt.

Entsprechend den Planunterlagen befinden sich Gebäude nicht weiter entfernt als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche. Diese sind so auszubilden, dass die den Anforderungen der „Richtlinien über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 entsprechen. Dies ist im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung zu berücksichtigen.

## 12.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die E.DIS AG sichergestellt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Dies stellt keine Einweisung dar.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Hierzu ist rechtzeitig ein entsprechender Antrag an die E.DIS AG zu stellen. Die Anforderungen für die Leistungseinschätzung werden durch den Vorhabenträger erbracht. Der Anschluss an das Versorgungsnetz erfolgt im Rahmen der technischen Planung.

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

Im Bereich der Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttungen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit gewährleistet sein muss. Beeinträchtigungen und Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.
Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3,00 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

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

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

### 12.6. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der mitgeteilte Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Laut Telekommunikationsgesetz ist die Telekom zur Versorgung von Wochenend-, Garten und Ferienhausgebieten nicht verpflichtet. Der Erschließungsträger wird sich unabhängig und parallel zum Planverfahren der Bauleitplanung mit Anforderungen der Telekom auseinandersetzen. Ausführungen können im Rahmen der technischen Planung bei Bedarf dazu erfolgen

### 12.7. Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Dafür ist ein Müllbehältersammelplatz an der geplanten Wendeanlage am vorhandenen Parkplatz vorgesehen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt der Müllfahrzeuge gesichert werden.

## 13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 beträgt ca. 12,2 ha. Es ergibt sich hierbei folgende Flächenverteilung:

| Flächennutzung | Flächengröße [m²] | |
|---|---|---|
| **Baugebietsflächen** | | |
| • SO1/FH (Ferienhausgebiet) | 13.873,5 | |
| • SO2.1/St (Stellplätze SO1-FH/ Stellplätze) | 8.376,6 | |
| • SO2.2/St (Stellplätze) | 5.896,1 | **36.539,9** |
| • SO3/Ha (Sportboothafen) | 7.923,5 | |
| • SO4/W (Wellenschutzanlage) | 470,2 | |
| **Straßenverkehrsfläche/Wege** | | |
| • Zum Anleger | 3.078,1 | |
| • Verkehrsfläche bes. ZB (V) | 4.543,9 | **8.007,3** |
| • Geh- und Radweg (G+R) | 385,3 | |
| **Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung** | | |
| • Private Grünfläche Dünenlandschaft | 9.336,9 | |
| • Private Grünfläche Windschutzpflanzung | 2.648,2 | |
| • Private Grünfläche Düne | 2.655,5 | **36.735,8** |
| • Straßenbegleitend Grün | 2.682,3 | |
| • Extensiv genutzte Wiesenfläche | 17.469,4 | |
| • Grünfläche Graudüne | 1.943,5 | |
| **Wald** | | **1.478,3** |
| **Strand** | | **5.218,6** |
| **KM-Flächen** | | **955,5** |
| **Wasserfläche** | | **33.087,9** |
| **Gesamtfläche** | | **122.023,3** |
| **Geltungsbereich (ha)** | | **12,2** |

## 14. Auswirkungen der Planung

Zur Realisierung der städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen der Gemeinde Hohenkirchen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit den nicht bis zur Rechtskraft geführten Planungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 „Anleger Hohen Wieschendorf" der Gemeinde Gramkow und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Kombiniertes Parkhaus" sollen nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 27 unter Berücksichtigung eines neuen städtebaulichen Konzeptes die bestehenden städtebaulichen Missstände beseitigt werden und der Standort eine städtebauliche und touristische Aufwertung erfahren.

Wichtige Grundlagen zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen stellen insbesondere die zum Bebauungsplan erarbeiteten Fachgutachten dar, die der Begründung als Anlage beigefügt sind.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Ein wichtiges städtebauliches und umweltbezogenes Ziel der Gemeinde Hohenkirchen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Einwirkungen bestehender Nutzungen auf das Plangebiet, Auswirkungen innerhalb des Plangebietes zwischen den Nutzungen und Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Nutzungen geprüft.

Einwirkungen auf das Plangebiet bestehen hinsichtlich der Nutzung des Golfplatzes und durch Verkehrslärm. Für den Plangeltungsbereich wurde gutachterlich ausgeführt, dass aufgrund der potentiell möglichen Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III (gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989) einzuhalten sind. Hierzu erfolgte die entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen der Nutzungen innerhalb des Plangebietes überprüft und hier wurden gutachterlich Einschränkungen des Parkplatzbetriebes zur Nachtzeit für die angrenzenden Parkplätze an das Ferienhausgebiet dargestellt, die in dem städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde zu sichern sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Zunahme des Verkehrslärms außerhalb des Plangebietes innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf zu betrachten. Eine Erhöhung der Verkehrsbelastungen in der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf durch die Planung wird erfolgen. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für die lärmbetroffenen Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf hat die Gemeinde geprüft und kommt in Abwägung de Belange zu dem Ergebnis, dass eine Grundstücksnutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage wie bisher gewährleistet werden kann. Aus Sicht der Gemeinde, begründet durch die gutachterlichen Aussagen, ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen in der vorhandenen Ortslage durch diese Planung. Die planbedingte Verkehrszunahme wurde dargestellt und im Rahmen der Abwägung bewertet und gewichtet. Das langfristige und beabsichtigte Planungsziel der Gemeinde besteht in der Errichtung einer Entlastungsstraße. Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wurde bereits gefasst. Es handelt sich nicht um eine Konfliktverlagerung der Lärmproblematik des Bebauungsplanes Nr. 27, sondern um langfristige positive städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde.

Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, dass negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Realisierung der Planung nicht zu erwarten sind.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes dient der Erneuerung und Fortentwicklung eines bereits bebauten Bereiches und somit gleichzeitig dem in

der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verankertem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Bodens. Die Gemeinde richtet ihre Planung nicht auf die Entwicklung von naturnahen Flächen im Außenbereich aus, sondern hier zunächst auf die Nachnutzung und Entwicklung einer überwiegend brach gefallenen und bereits bebauten Fläche. So erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf bereits weitgehend bebaute Flächen die in ihrem Bestand gesichert und fortentwickelt werden sollen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 ist mit positiven Auswirkungen auf die Erneuerung und Fortentwicklung eines bereits bebauten Bereiches zu rechnen.

Belange der Wirtschaft

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ist den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können Arbeitsplätze gesichert sowie geschaffen werden. Wesentlicher Standortfaktor ist hierbei die Entwicklung des Tourismus, auch unter Bezug auf andere Ortsteile der Gemeinde und der angrenzenden Gemeinden soll das Entwicklungspotential des Standortes genutzt werden.

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans werden nicht nur bestehende Arbeitsplätze erhalten. Es können auch neue Arbeitsplätze mit unterschiedlichen Qualifikationsanforderungen geschaffen werden.

Belange des Natur- und Umweltschutzes

Der Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes kommt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine wichtige Bedeutung zu. Hierbei wird auf den Umweltbericht verwiesen, der sich umfassend mit diesen Belangen auseinandersetzt.
Im Ergebnis wurde im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten sind.
Um eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes zu gewährleisten wurden die entsprechenden und erforderlichen Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen eingeflossen sind. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung hat im Ergebnis die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht" und Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" unter Voraussetzung der Durchführung der Maßnahmen zur Schadensbegrenzung ergeben.

Verkehrliche Auswirkungen

Die Entwicklung des Standortes wird absehbar zu einer Zunahme von Ziel- und Quellverkehren führen. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für die lärmbetroffenen Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf hat die Gemeinde geprüft und in Kenntnis der überarbeiteten und präzisierten gutachterlichen Ausführungen zum Verkehrslärm kommt sie in Abwägung de Belange zu dem Ergebnis, dass eine Grundstücksnutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage wie bisher gewährleistet werden kann. Dies begründet

sich damit, dass mit dieser Planung die Grenzwerte der 16. BImSchV erreicht, jedoch nicht überschritten werden (vgl. Pkt. 9 Immissionsschutz).

Eine langfristige Zielsetzung der Gemeinde, wie bereits im kommunalen Entwicklungsplan dargestellt, ist die Veränderung der Straßenführung in der Ortslage, was dann eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm für die Ortslage Hohen Wieschendorf bedeutet. Der Aufstellungsbeschluss zur Umsetzung dieser Planungsziele wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde am 15.06.2017 gefasst. Hierbei handelt es sich nicht um eine Konfliktverlagerung auf ein anderes Planverfahren, sondern um eine gesamtheitliche Betrachtung der Verkehrslärmsituation des Ortsteils Hohen Wieschendorf.

Die Gemeinde hat sich mit baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der vorhandenen Ortsdurchfahrt auseinandergesetzt und erachtet zusätzliche bauliche Maßnahmen innerhalb des Straßenkörpers zur Einhaltung der Geschwindigkeit von 30 km/h, aufgrund des ohnehin beschränkten Straßenquerschnitts als derzeit nicht realisierbar. Die Gemeinde sieht es eher als zielführend an, ein Verkehrsleitsystem zu installieren, dass insbesondere die Tagesgäste rechtzeitig auf die Auslastung der Parkplätze hinweist und somit unnötige Anfahrten und damit verbundene Abfahrten vermieden werden können.

Abwägung

Die Planungsziele und die sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten wurden durch die Gemeinde dargelegt und begründet. Sie entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Die Entwicklung des Tourismus im Ortsteil Hohen Wieschendorf ist ein langfristiges städtebauliches Ziel der Gemeinde und wird bereits seit 1992 mit Beginn der Aufstellung des Ursprungsplanes für diesen Standort verfolgt. Gegenüber dem Ursprungsplan wurden die Kapazitäten reduziert und die Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse durch die Festsetzung von Maßnahmen hergestellt. Für die Gemeinde ergeben sich bei einer gesamtheitlichen Betrachtung des Standortes Hohen Wieschendorf Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen und dem langfristigen Ziel einen vernetzten Erholungs- und Ferienstandort zu entwickeln. Mit der Umsetzung der Planung kann eine qualitative und quantitative Erweiterung des touristischen Angebots erfolgen.

Darüber hinaus kann aufgrund der Angrenzung des Plangebietes an eine Golfplatzanlage das Ziel verfolgt werden, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und ggf. eine Saisonverlängerung bis ganzjährige Auslastung herbeizuführen. Diese landesplanerische Zielsetzung wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Die Gemeinde hat die Planung aufgestellt, um den vorhandenen städtebaulichen Missstand der bestehenden Ferienhäuser zu beseitigen und die vorhandene Bebauung einer Nutzung zuzuführen. Mit der Entwicklung des Standortes soll der Tourismus in der Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gesichert und entwickelt werden.

Ein Verzicht auf die Planung würde die vorhandenen Nutzungen im Bestand zulassen und darüber hinaus würde einen unkontrollierten Tagestourismus erfolgen können. Sofern eine Kapazitätsauslastung des vorhandenen Parkplatzes eintritt, kann ein unkontrolliertes Parken am Straßenrand und die

Nutzung des Parkplatzes an der Hük erfolgen. Eine Nutzung der vorhandenen und derzeit noch leerstehenden Gebäude kann weiterhin nicht erfolgen. Ebenso sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten des Anlegers nicht gegeben und der teilweise Leerstand der Gebäude bleibt bestehen. Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan zur Verwirklichung positiver städtebaulicher Zielsetzungen und zur Beseitigung der vorhandenen städtebaulichen Missstände auf. Ein weiterer Leerstand der vorhandenen Bausubstanz bis hin zum Verfall dieser sowie die vorhandene versiegelte Bodenplatte in der Landschaft vermindert die Attraktivität des Ortes und der Umgebung für Erholungssuchende und Touristen.

Ein Verzicht auf die geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich des Anlegers würde den Bestand und den ohnehin vorhandenen Tagestourismus verfestigen und den städtebaulichen Missstand der leerstehenden Gebäude nicht beseitigen. Mit der Planung erfolgt eine Steuerung des vorhandenen Besucherverkehrs durch Tagestouristen und die Nutzung des Anlegers. Die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde eröffnen die Möglichkeit, Maßnahmen zur Erhaltung der Schutzzwecke der Natura 2000 Schutzgebiete konkret festzusetzen. Im Rahmen der erneuten Planaufstellung hat die Gemeinde bereits eine Reduzierung der Anzahl der Ferienwohnungen um 20 Ferienwohnungen und eine Reduzierung der Bettenzahl vorgenommen. Eine weitere Reduzierung der Anzahl der Ferienwohnungen ist nunmehr nicht gleichbedeutend mit einer Verringerung der Bettenzahl, da die reduzierte Bettenzahl die Eingangskomponente für die Verträglichkeitsuntersuchungen für die Natura 2000-Schutzgebiete darstellt. Mit der jetzt reduzierten Anzahl der Ferienwohnungen ist der Rückbau von Gebäuden verbunden und ein gesamtheitlicher und wirtschaftlicher Betrieb der Ferienhausanlage möglich. Hier ist die Nachnutzung des vorhandenen Bestandes ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde. Die weitere Reduzierung der Ferienwohnungskapazitäten ist in der gesamtheitlichen Betrachtung der Gemeinde nicht Planungsziel.

Die Gemeinde stellt in der Abwägung der Belange die positiven städtebaulichen Zielsetzungen und die Beseitigung der städtebaulichen Missstände, verbunden mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Ortsdurchfahrt vor die Belange der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Orientierungswerte sind bereits im Bestand punktuell überschritten, werden jedoch mit dieser Planung nicht so weit überschritten, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung oder gar eine Gesundheitsgefährdung eintritt.

Langfristige Zielsetzung der Gemeinde bleibt eine Trennung der Verkehrsströme und die Errichtung einer neuen Erschließungsstraße gemäß dem kommunalen Entwicklungsplan. Die Gemeinde stellt hierbei deutlich klar, dass es sich nicht um eine Konfliktverschiebung, sondern um flankierende Maßnahmen im Rahmen der Gesamtentwicklung der Ortslage handelt.

Die Gemeinde stellt die städtebaulichen Gründe, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes geführt haben:

- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes durch Nachnutzung der vorhandenen Bebauung der Ferienhäuser
- Entwicklung des Anlegers
- Verbesserung der Regelung des ruhenden Verkehrs
- Festsetzung und Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete
- Aufwertung des Gesamtstandortes

in den Vordergrund ihrer Abwägung: Die Gemeinde kommt im Rahmen ihres planerischen Ermessens zu der Entscheidung, dass die mit diesem Vorhaben verbundene Anstoßwirkung für den Aufbau einer tragfähigen Tourismusinfrastruktur, die in Verbindung mit der Umnutzung bzw. Wiederherstellung des Anlegers steht, im Vordergrund ihrer städtebaulichen Zielvorstellungen steht. Im Rahmen der Abwägung wird im Interesse der Allgemeinheit dieser Entwicklung ein stärkeres Gewicht beigemessen als den durchaus gewichtigen Belangen der Privaten und des Umwelt- und Naturschutzes.

## 15. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich teilweise im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Für den Bereich Hohen Wieschendorf beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü NHN (3,05 m ü HN 76), höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

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

„Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,50 m ü.HN 76 festzulegen. Auf Höhe des Erdgeschosses ist ein Ringanker einzubauen. Die Gebäude müssen bis zu der Höhe von 3,50 m ü.HN 76 eine Anböschung erhalten, die den Wellenauflauf kehren kann. Die Räume unterhalb von 3,50 m ü.HN 76 dürfen nur als Garagen, Müll- und Lagerräume genutzt werden und dürfen keine Fensteröffnungen oder Scheiben aufweisen. Die Türen bzw. Tore müssen flutsicher sein. Die Wände müssen so abgedichtet sein, dass kein Wasser eindringen kann."

Zum Schutz des Sportboothafens werden als Ziele die Errichtung eines neuen und optimierten Wellenbrechers als Fangedamm oder als Spundwand berücksichtigt. Die detaillierte Ausführung des dann optimierten Wellenbrechers ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren abschließend darzustellen und zu entscheiden.

## 16. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 16.1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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

### 16.2. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

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

Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

### 16.3. Hafengebiete

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

Die Ausschilderung des Hafengebietes und die Abgrenzung sind erfolgt. Die Hafennutzungsordnung für den Yachthafen Hohen Wieschendorf sind im Schaukasten auf dem Anleger für jedermann einsehbar-

## 17. Hinweise

### 17.1. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete

Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### 17.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.
Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

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.

### 17.3. Munitionsfunde

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

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen

### 17.4. 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. Der Bauherr hat die erforderlichen Nachweise im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen; insbesondere wie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen für einen Pool- und Wellnessbereich in dem Gebiet erfolgt.

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.

### 17.5. 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.

### 17.6. Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

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

Nachtnutzung der westlichen 92 Stellplätze sowie der westlichen zwei Fahrgassen untersagt. Diese Nutzungsbeschränkung ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen und wurde in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geregelt.

### 17.7. Schifffahrt

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

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

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

### 17.8. Gehölzschutzmaßnahmen

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

Zum Schutz des Naturdenkmals Eiche ist während der Wegebaumaßnahmen ein ortsfester Baumschutzzaun zu errichten, der den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) vor jeglicher Beeinträchtigung schützt. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

### 17.9. Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme (eKM)

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

ist aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

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

Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Als Ausgleich für die Eingriffe in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe im Bereich der geplanten Wendeanlage und für den westlichen Ein- und Ausfahrtsbereich werden im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenpflanzung der bestehenden Baumreihe entlang der Straße „Zum Anleger" insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Ausgleichspflanzungen erfolgen anteilig auf den Flurstücken 31/3, 31/5, 31/6, und 32/9, der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf.
Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist sind durch eine mindestens zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass). Weiterhin ist für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 800,-€ in den Alleefond zu zahlen.

Externe Maßnahme zum Artenschutz - Ersatz von Bruthabitaten für Sperbergrasmücke

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

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

Ökopunkte

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft verbleibende Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) von 8.909,91 m² KFÄ wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" (Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an 8.910 m² KFÄ als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss.

### 17.10. Maßnahme zum Artenschutz/Natura 2000 – Beleuchtung

Für die Ferienhausanlage und Werbetafeln ist auszuschließen, dass die Beleuchtung auf offenes Wasser abstrahlt. In den Himmel strahlende starke Scheinwerfer, unbewegliche und bewegliche, sind unzulässig.
Auf dem Anleger sind LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Es ist sicherzustellen, dass die Beleuchtung nicht auf offenes Wasser abstrahlt, Lichtpunkte an der Außenbeleuchtung niedrig gehalten werden und die Lichtabstrahlung von Gebäuden minimiert wird. Zur Reduzierung der Lichtabstrahlung sind die Fenster der Häuser auf dem Anleger durch die entsprechende Wahl der Scheiben (getönt oder zusätzlich Jalousien) zwischen Anfang September und Ende April abzudunkeln.
Die Bauarbeiten sind im Tagesbetrieb auszuführen. Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein zulässiges Mindestmaß zu reduzieren. Es sind nur Mastleuchten mit nach unten abstrahlende Lichtkörper zulässig.

Die genannten Maßnahmen gelten für den Zeitraum zwischen Anfang September und Ende April. Für die Sommermonate sind aufgrund der geringen Beeinträchtigung durch künstliche Beleuchtung keine Maßnahmen notwendig. Im Zeitraum erforderlicher Regelungen gilt der betroffene Zeitraum von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang.

### 17.11. Maßnahme Natura 2000 Feuerwerk und Licht- / Lasershows

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

### 17.12. Externe Maßnahme Natura 2000 Wegeschließung / temporäre Sperrung

Zur Verminderung von Störwirkungen im Uferbereich südlich des Anlegers und der Grünlandfläche Härrwisch ist der bestehende Wanderweg entlang der Küste vom Anleger nach Zierow baulich zu schließen und ein neuer Wanderweg am Rand der Ackerflächen westlich (landseitig) der Härrwisch ist anzulegen. Zur Vermeidung von Störwirkungen auf den Brutbestand insbesondere des Gänsesägers erfolgt eine temporäre Sperrung des Uferweges um den Hohen Wieschendorfer Huk innerhalb der Brutzeit vom 1. April bis zum 30. Juni.

### 17.13. Maßnahme Natura 2000 Schadstoffeintrag

Vermeidung von möglichen Schadstoffeintrag in den Wasserkörper durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten auf dem Anleger oder ein Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen). Es sind keine wassergefährdenden Stoffe als Anstrichstoffe zu nutzen oder in größeren Mengen auf dem Anleger zu lagern (Heizöl, Diesel, etc.).

### 17.14. Belange der Bundeswehr

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

### 17.15. Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Maßnahme außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes, östlich an den geplanten Parkplatz und der Kompensationsmaßnahme KM1 angrenzend, werden die unnatürlichen Erdaufschüttungen der ehemaligen Parkhausbaustelle beseitigt, sodass eine Angleichung des Geländes erfolgt und wieder ein offener Blick in die Landschaft ermöglicht wird (siehe nachfolgende Abbildung). Mit dieser Maßnahme wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht und die natürliche Erholungseignung verbessert.

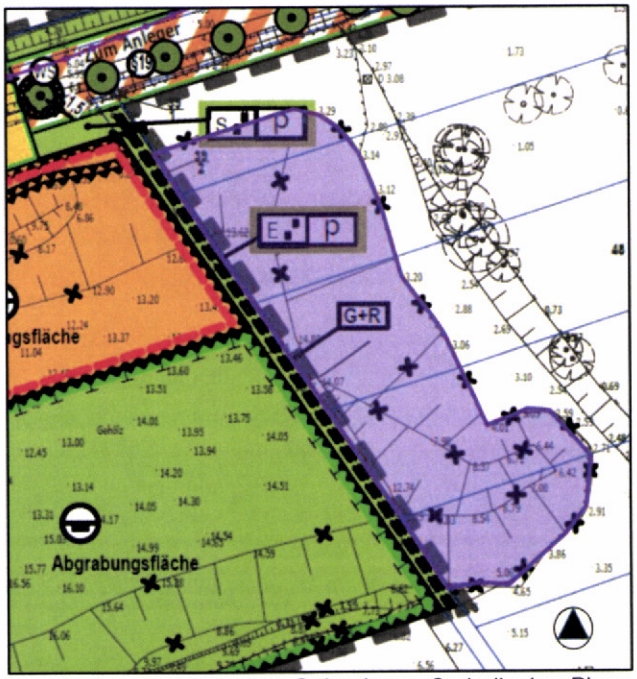



**Abb. 8:** Angleichung des Geländes außerhalb des Plangebietes (lila gekennzeichnete Fläche); Kartengrundlage: Auszug Planzeichnung, Stand: Beschlussvorlage Satzung – Bearbeitungsstand 25. Mai 2018

## 18. Planverwirklichung

### 18.1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Für die Realisierung der Herstellung der neuen Wegeverbindung vom Anleger in Richtung Zierow als zwingende Vermeidungsmaßnahme wurde der Nachweis der dauerhaften Flächenverfügbarkeit durch die Gemeinde erbracht. Die langfristige Sicherung der Wegeverbindung von Hohen Wieschendorf nach Zierow als Geh- und

Radweg erfolgt durch Bauerlaubnisverträge und im Rahmen des späteren Flurneuordnungsverfahrens.

Die Weiterführung der Wegeverbindung auf dem Gebiet der Gemeinde Zierow und die Kostentragung der notwendigen Maßnahmen im Gemeindegebiet Zierow wurde über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Zierow und den Vorhabenträgern (Soini GmbH und die Marina Hohen Wieschendorf GmbH & Co. KG, ) geregelt.

### 18.2. Kosten für die Gemeinde

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

Die Gemeinde hat den erforderlichen städtebaulichen Vertrag und einen erforderlichen Ergänzungsvertrag nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss geschlossen. Insbesondere um den Belangen der Abwägung und den vertraglich zu sichernden Maßnahmen aus dem Planverfahren heraus Rechnung zu tragen und deren Umsetzung zu gewährleisten, ist der Abschluss des städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss erfolgt.

# TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Bereits 2001 wurde durch die ehemalige Gemeinde Gramkow für Teile des Plangebietes im Bereich des bestehenden Sportboothafens der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 erarbeitet. Auf Grundlage des § 33 BauGB wurden für insgesamt 21 Ferienhäuser sowie drei Gebäude auf dem Anleger Baugenehmigungen erteilt. Die Bauwerke wurden bis 2005 weitgehend errichtet, wobei sie einen unterschiedlichen Ausbauzustand aufweisen. In Betrieb genommen wurden 2004 das Restaurant im westlichen Gebäude auf dem Anleger und 2015 Teile eines weiteren Gebäudes.
Außerhalb des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 wurde südlich der Straße „Zum Anleger“ eine Baugrube ausgehoben und eine Bodenplatte für eine Tiefgarage betoniert, für die der Landkreis Nordwestmecklenburg eine Teilbaugenehmigung erteilt hatte.

Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 27 ist es, den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung in dem Bereich zu fördern und in diesem Bereich einen neuen konkurrenzfähigen Standort auszubauen. Ziel ist es, durch unterschiedliche Nutzungsbausteine ein qualitativ hochwertiges und vielschichtiges Angebot zu schaffen, das vielfältigen Bedürfnissen gerecht wird und Menschen aus unterschiedlichen Bereichen zusammenführt. Dafür sollen die bereits entstandenen baulichen Anlagen über ein neues Planverfahren bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Dazu gehört die Optimierung und Fertigstellung der Ferienhausanlage unter der Maßgabe, die zu schaffenden Ferienwohnungen den modernen Ansprüchen und Bedürfnissen bezüglich Wellness, Fitness und Wohlbefinden anzupassen. Die bereits auf dem Anleger errichteten Gebäude sollen das Angebot durch Restaurationen, Veranstaltungsmöglichkeiten, Verwaltung, Sanitäranlagen und Seglerunterkünfte unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.

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

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

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

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf befindet sich im Nordosten der Gemeinde Hohenkirchen, an der sogenannten Hohen Wieschendorfer Huk.
Die Hohen Wieschendorfer Huk – und damit auch die Ortslage Hohen Wieschendorf – ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ zugehörig. Kleinräumiger wird es der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zugeordnet.

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

Der Bebauungsplan Nr. 27 bezieht eine Fläche von etwa 12,2 ha ein und beinhaltet die Marina und den Anleger, die vorhandenen Ferienhäuser, den bestehenden und genutzten Parkplatz sowie die Parkplatzruine südlich der Straße „Zum Anleger“ sowie Wasserflächen.

## 3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen“ enthalten. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

## 4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

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

Natura 2000 Gebiete

Die Ostsee sowie deren Küstenbereiche sind Bestandteil der Natura 2000 Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (Abbildung 8) und Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Abbildung 9).
Für beide Natura2000-Gebiete liegen fertiggestellte Managementpläne vor, in denen der Erhaltungszustand und die Schutzziele dargestellt sind.
Der Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde 2006 abgeschlossen.
Der Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ liegt als Endfassung mit Stand vom 11. Dezember 2015 vor (Abschluss 15.12.2017).

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

*und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.“*

**Abb. 9:** Ausdehnung des FFH-Gebiets „Wismarbucht“ an der Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2006) wie folgt beschrieben:
*„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.*
*Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Abb. 10:** Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ an der Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

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

Der Schutzzweck wird im Managementplan (Dezember 2015, Abschluss 15.12.2017) wie folgt dargestellt: *„Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Nach § 1 Abs. 2 dieser Verordnung besteht der Schutzzweck des EU-VSG im Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume, die in der Anlage 1 zur Verordnung aufgeführt sind.“*

Im Zuge der Erstellung des Managementplanes (Stand Dezember 2015, Abschluss 15.12.2017) wurden alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden Habitate von Brut- und Rastvogelarten erfasst und deren Erhaltungszustände ermittelt.

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

**Tab. 3:** Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß dem Managementplan (MaP, Dezember 2015, Abschluss 15.12.2017) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig)

| EU-Code | Deutscher Artname | Wissenschaftlicher Artname | EHZ lt. MaP (2015) |
|---|---|---|---|
| A130 | Austernfischer | *Haematopus ostralegus* | C |
| A048 | Brandgans | *Tadorna tadorna* | C |
| A191 | Brandseeschwalbe | *Sterna sandvicensis* | B |
| A229 | Eisvogel | *Alcedo atthis* | B |
| A094 | Fischadler | *Pandion haliaetus* | C |
| A193 | Flussseeschwalbe | *Sterna hirundo* | A |
| A654 | Gänsesäger | *Mergus merganser* | C |
| A246 | Heidelerche | *Lullula arborea* | C |
| A639 | Kranich | *Grus grus* | C |
| A194 | Küstenseeschwalbe | *Sterna paradisaea* | B |
| A069 | Mittelsäger | *Mergus serrator* | C |
| A238 | Mittelspecht | *Dendrocopos medius* | C |
| A338 | Neuntöter | *Lanius collurio* | C |
| A061 | Reiherente | *Aythya fuligula* | B |
| A688 | Rohrdommel | *Botaurus stellaris* | B |
| A081 | Rohrweihe | *Circus aeruginosus* | C |
| A074 | Rotmilan | *Milvus milvus* | C |
| A162 | Rotschenkel | *Tringa totanus* | C |
| A132 | Säbelschnäbler | *Recurvirostra avosetta* | C |
| A137 | Sandregenpfeifer | *Charadrius hiaticula* | C |
| A703 | Schnatterente | *Anas strepera* | A |
| A176 | Schwarzkopfmöwe | *Larus melanocephalus* | A |
| A236 | Schwarzspecht | *Dryocopus martius* | C |
| A075 | Seeadler | *Haliaeetus albicilla* | C |
| A307 | Sperbergrasmücke | *Sylvia nisoria* | C |
| A182 | Sturmmöwe | *Larus canus* | B |
| A119 | Tüpfelsumpfhuhn | *Porzana porzana* | C |
| A249 | Uferschwalbe | *Riparia riparia* | C |
| A122 | Wachtelkönig | *Crex crex* | C |
| A667 | Weißstorch | *Ciconia ciconia* | C |
| A072 | Wespenbussard | *Pernis apivorus* | C |
| A320 | Zwergschnäpper | *Ficedula parva* | C |
| A195 | Zwergseeschwalbe | *Sterna albifrons* | C |

**Tab. 4:** Liste der Rastvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß dem Managementplan (MaP, Dezember 2015, Abschluss 15.12.2017) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig)

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

**Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für beide Schutzgebiete wurden separat erstellt und liegen vor.**
Im Ergebnis können unter Berücksichtigung der folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ausgeschlossen werden:

- *Regelung der Bauzeit*
  Begrenzung der Bauzeiten für die Rodung und Beräumung der Erdhalde am Parkplatz an der Straße „Zum Anleger“ auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und 30. März. Bauarbeiten am Anleger im wasserseitigen Bereich sollen außerhalb der Rastzeiten im Winterhalbjahr im Zeitraum 1. Mai bis 30. September erfolgen (der genaue Ablauf sowie die Prüfung der Verträglichkeit werden Gegenstand eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein).

- *Schadstoffeintrag*
  Vermeidung von möglichen Schadstoffeintrag in den Wasserkörper durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten auf dem Anleger oder ein Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen). Weiterhin sollten keine wassergefährdenden Stoffe als Anstrichstoffe genutzt werden oder in größeren Mengen auf dem Anleger gelagert werden (Heizöl, Diesel, etc.)

- *Lichtimmissionen*
  Verzicht auf stark in das Schutzgebiet abstrahlende Scheinwerfer, beispielsweise zum Anleuchten der Ferienhausanlage oder zur Beleuchtung von Werbetafeln vom Wasser. In den Himmel strahlende starke Scheinwerfer, die u. U. sogar beweglich sein können, sind unzulässig. Zur Reduzierung der Lichtabstrahlung sind die Fenster der Häuser auf dem Anleger durch die entsprechende Wahl der Scheiben (getönt oder zusätzlich Jalousien) zwischen Anfang September und Ende April abzudunkeln. Baubedingte Lichtemissionen in Richtung der sensiblen Bereiche sind zu vermeiden (z. B. Bauscheinwerfer). Die Bauarbeiten sind im

Tagesbetrieb auszuführen. Die Baustellenbeleuchtung ist auf ein zulässiges Mindestmaß zu reduzieren. Es sind keine Mastleuchten mit rundum abstrahlender Wirkung zum Einsatz zu kommen, sondern nur nach unten abstrahlende Leuchtkörper.
Die Außenbeleuchtung im Bereich des Anlegers ist so zu gestalten, dass Lampen mit niedrigem Lichtpunkt und einem geringen Abstrahlwinkel in Richtung des offenen Wassers zur Anwendung kommen. Alternativ sind Leuchtmittel mit diffuser Abstrahlung und geringer Leuchtintensität zu wählen (LED oder Natriumdampflampen).

- *Beunruhigungen, Störungen*
  Zur Verminderung von Störwirkungen im Uferbereich südlich des Anlegers und der Grünlandfläche Härrwisch ist der bestehende Wanderweg entlang der Küste vom Anleger nach Zierow baulich zu schließen und ein neuer Wanderweg am Rand der Ackerflächen westlich (landseitig) der Härrwisch ist anzulegen. Zur Vermeidung von Störwirkungen auf den Brutbestand insbesondere des Gänsesägers erfolgt eine temporäre Sperrung des Uferweges um den Hohen Wieschendorfer Huk innerhalb der Brutzeit vom 1. April bis zum 30. Juni. Der Einsatz von Feuerwerk und Licht-/Lasershows (Skybeamern) im Rahmen von Veranstaltungen im Bereich des Anlegers sind unzulässig.

- *Schallwirkungen bezüglich der Arten nach Anhang II*
  Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Meeressäuger als Arten, die sensibel gegenüber Schallwirkungen reagieren, ist mit der Ausführung als Fangedamm eine geräuscharme Einbringungstechnik für den festen Wellenbrecher anzuwenden. Sollte anstelle des Fangedamms eine Variante gewählt, für die Rammarbeiten (durch Rüttelung/ Vibrationsverfahren) erforderlich sind, wird nach konkreter Festlegung der Maßnahmen, eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt.

<u>Gesetzlich geschützte Biotope</u>
Gemäß des Umweltkartenportals des LUNG M-V liegen innerhalb des Plangeltungsbereichs nur auf den Wasserflächen und Teilen des Strandes gesetzlich geschützte Biotope vor (Abb.: 10) Im näheren Umfeld liegen zudem auf Flächen der Härrwisch gesetzlich geschützte Küstenbiotope vor.

**Abb. 11:** Gesetzlich geschützte Biotope im Umkreis des Vorhabens (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

In ihrer Stellungnahme zum Entwurf vom 25.08.2017 teilte die zuständige untere Naturschutzbehörde mit, dass der Schutzstatus des Weidengehölzes am südwestlichen Böschungsrand der Parkplatzruine an der Straße „Zum Anleger“, welches im Entwurf der Planunterlagen als gesetzlich geschütztes Feldgehölz bewertet wurde, noch einmal zu überprüfen ist. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde geprüft, ob das im Entwurf der Planunterlagen aufgeführte nach § 20 NatSchAG gesetzlich geschützte Weidengehölz den Mindestanforderungen eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes entspricht (gemäß Anlage 2 NatSchAG M-V). Eine Neubeurteilung ergab, dass das Weidengehölz kein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Feldgehölz ist, da die Mindestanforderungen eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes nicht erfüllt werden. Das Weidengehölz liegt nicht in der freien Landschaft und ist auch nicht von mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben. Das Weidengehölz ist von Siedlungsbiotopen wie Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (der Betonplatte, OBV) und Ruderalflächen (RHU) umgeben. Demnach wird das Weidengehölz als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) bewertet. Siedlungsgehölze unterliegen nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Der Schutzstatus der Feldhecke, die das Ferienhausgebiet zum Golfplatz hin abschirmt und welche im Entwurf der Planunterlagen als gesetzlich geschützte Feldhecke bewertet wurde, wurde ebenfalls noch einmal überprüft. Eine Neubeurteilung ergab, dass die Hecke keinem Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V unterliegt, da sie nicht in der freien Landschaft liegt. Die Hecke wird von Siedlungsbiotopen wie dem Golfplatz auf der westlichen und nördlichen Seite und vom Ferienhausgebiet an der südlichen und östlichen Seite begrenzt. Demnach wird die Hecke als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) bewertet. Siedlungshecke unterliegen nicht dem gesetzlichen Schutz nach § 20 NatSchAG M-V.

Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope sind im Bereich des Anlegers durch die Errichtung eines festen Molenbauwerks zu erwarten.
Die Auswirkungen werden unter Punkt 5.3 des Umweltberichtes näher betrachtet.

## 5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.1. Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von 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 und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

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

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

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

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

## 5.2. Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die anthropogene Nutzung des Gebietes. Die baulichen Anlagen des Anlegers, der Parkplatz und die Ferienhäuser und die damit verbundenen Flächenversiegelungen bestehen bereits; ebenso die Bodenplatte und Abgrabungen der Parkplatzruine. Das Gebiet wird bereits zu Erholungszwecken von Einheimischen und Gästen sowie von Touristen, beispielsweise durch Radfahrer und Spaziergänger, intensiv genutzt.

## 5.3. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| **a1) Mensch** | unerheblich | Im GLRP WM (2008) sind die Küstenbereiche der Gemeinde Hohenkirchen als „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen" ausgewiesen.<br>Stellenweise, z.B. die Härrwisch und die Küste Richtung Zierow, sind auch Bereiche mit „herausragender oder besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen gemäß Karte IV" des GLRP WM dargestellt.<br><br>Entlang der Hohen Wieschendorfer Huk vom Anleger bis nach Beckerwitz besteht ein Wanderweg, welcher durch umliegende Gehölze sichtverschattet ist. Dieser hat besondere Bedeutung für das Naturerleben.<br>Ebenfalls von Bedeutung sind Blickbeziehungen zur Ostsee sowie die Nutzung des Strandes zu Erholungszwecken.<br><br>Eine weitere relevante Nutzung ist der Golfplatz zu sportlichen Zwecken.<br><br>Flächenversiegelungen bestehen im Bereich der Ferienwohnungen, des Parkplatzes sowie durch die Straße „Zum | Die touristische Entwicklung sowohl auf dem Anleger als auch durch die Ferienhäuser mit dazugehörigen Parkplätzen entspricht dem Ziel des RREP WM (2011) als Tourismusschwerpunktraum. Durch eine möglichst naturnahe Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird die Erholungsfunktion erhalten und für ist für die Gäste weiterhin erlebbar. Das städtebauliche Konzept sieht eine Verbindung von Tourismus und Umwelt vor. Ziel der Planung ist es, den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung in dem überplanten Bereich zu fördern und einen neuen konkurrenzfähigen Standort auszubauen. Durch die Einbettung der Ferienhäuser in eine Dünenlandschaft sowie der geplanten Sichtlücken in die offene Landschaft soll eine möglichst naturnahe Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Erlebbarkeit der umgebenden Natur und Landschaft für die Gäste geschaffen werden. Eine Abgrenzung der Ferienhäuser gegenüber der offenen Landschaft ist nicht Planungsziel.<br><br>Ein Schallgutachten wurde mit Stand vom 25.04.2017, ergänzt am 12.05.2017 durch die ACCON GmbH erstellt. Neben dem Schallgutachten wurden drei schalltechnische Stellungnahmen durch die ACCON GmbH erstellt:<br>- Schalltechnische Stellungnahme 7748/05/K vom 20.10.2017: Ergänzende Verkehrsbetrachtung zum |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | Anleger“ und den Anleger selbst, welcher u.a. als Aussichtpunkt über die Ostsee angenommen wird. | ACCON-Bericht Nr. ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017.<br>- Schalltechnische Stellungnahme 7748/06/K vom 27.10.2017: Ergänzende Erläuterung zur Verkehrslärmbetrachtung 7748/05/K vom 20.10.2017.<br>- Schalltechnische Stellungnahme 7748/07/K vom 10.11.2017: Ergänzende Verkehrsbetrachtung zum ACCON-Bericht Nr. ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017 bzw. zur schalltechnischen Stellungnahme 7748/05/K vom 20.10.2017.<br>Die Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt.<br><br>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurden die Einwirkungen bestehender Nutzungen auf das Plangebiet, die Auswirkungen innerhalb des Plangebietes zwischen den Nutzungen und die Auswirkungen des Plangebietes auf bestehende Nutzungen geprüft.<br>In den schalltechnischen Untersuchungen wurde neben dem Bebauungsplan Nr. 27 auch die übrige Planung (Kommunaler Entwicklungsplan) in der Ortslage Hohen Wieschendorf betrachtet. Die Schallimmissionen wurden insbesondere für die schutzwürdige Ferienhausbebauung, aber auch für die Gebäude auf dem Anleger betrachtet.<br>Die schalltechnische Untersuchung wurde um die Darstellungen und Auswirkungen der vorhandenen und zu erwartenden Lärmbelastungen an der vorhandenen Bebauung entlang der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf – Straße „Zur |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Schwedenschanze“ und Straße „Zum Anleger“ ergänzt. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf die an der Zufahrt gelegenen Ortsteile Gramkow und Beckerwitz gutachterlich beurteilt.<br>Der Anleger wird in dem Gutachten mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes, die Ferienhausanlage. mit dem Schutzanspruch eines Allgemeines Wohngebietes berücksichtigt.<br><br>Einwirkungen auf das Plangebiet bestehen hinsichtlich der Nutzung des Golfplatzes sowie durch den Verkehrslärm. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte hinsichtlich des beschriebenen Betriebes des Golfplatzes, konnte durch den Gutachter nicht festgestellt werden. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm erfolgt nur im Rahmen der Durchführung von Sonderveranstaltungen. Gutachterlich wurde vorgeschlagen, dass für die Gebäude im Plangebiet der Lärmpegelbereich III festgesetzt wird. Hierbei handelt es sich um passive Schallschutzmaßnahmen, die an den vorhandenen Gebäuden dann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren oder im Verfahren der Genehmigungsfreistellung nachzuweisen sind.<br><br>Im Weiteren wurden die Auswirkungen der Nutzungen innerhalb des Plangebietes überprüft. Hier wurden gutachterlich Einschränkungen des Parkplatzbetriebes zur Nachtzeit für die angrenzenden Parkplätze an das Ferienhausgebiet dargestellt. Zusätzliche Maßnahmen für |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Sonderveranstaltungen wurden gutachterlich nicht aufgezeigt, da diese als 10 seltene Ereignisse gemäß TA Lärm zu beurteilen sind.<br><br>Es erfolgte eine gutachterliche Prüfung welche Auswirkungen von dem Plangebiet auf die bestehenden Nutzungen ausgehen. Auswirkungen außerhalb des Plangebietes hinsichtlich des Freizeitlärms auf die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung westlich des Plangebietes sind ohne Sonderveranstaltungen nicht zu erwarten. Für Sonderveranstaltungen gilt auch außerhalb des Plangebiets die Regelung wie innerhalb des Plangebietes.<br><br>Eine Erhöhung der Verkehrsbelastungen sowie Zunahme des Verkehrslärms in der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf wird durch die Planung erfolgen. Die Gemeinde prüfte die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms für die lärmbetroffenen Grundstücke innerhalb der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf. Eine Grundstücksnutzung der Grundstücke innerhalb der Ortslage kann wie bisher gewährleistet werden. Aus Sicht der Gemeinde, begründet durch die gutachterlichen Aussagen, ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen in der vorhandenen Ortslage durch die Planung. Das langfristige und beabsichtigte Planungsziel der Gemeinde besteht in der Errichtung einer Entlastungsstraße. Es handelt sich hierbei nicht um eine Konfliktverlagerung der Lärmproblematik des Bebauungsplanes Nr. 27, sondern um langfristige |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | positive städtebauliche Zielvorstellungen der Gemeinde.<br><br>Detaillierte Ausführungen sind im städtebaulichen Teil unter Pkt. 9 „Immissionsschutz" und unter Punkt 11. „Verkehrliche Erschließung" dargelegt.<br><br>Mit den geplanten zusätzlichen 200 Parkplätzen soll die Parkplatzsituation und die Verkehrssituation aufgrund des ausgelasteten Parkplatzes auf dem vorhandenen Parkplatz, vor allem in den Sommermonaten entlastet werden.<br><br>Zusammenfassend kann damit festgestellt werden, dass mit der Realisierung der Planung negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten sind. |
| **a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** | erheblich | Naturräumlicher Bestand:<br>Das Plangebiet umfasst den Anleger, den Parkplatz, die Ferienwohnungen sowie die Parkplatzruine. Überwiegend sind die Flächen bereits versiegelt.<br>Unversiegelte Flächen beinhalten Strandbereiche mit Dünenvegetation, ufernahen Gehölzen sowie Gehölzen rund um die Ferienhäuser und straßenbegleitend.<br>Die Parkplatzruine besteht aus einer Betonplatte, über der mittlerweile | Bei der Erstellung der Planunterlagen wurden das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" sowie das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht" berücksichtig. Für die oben genannten Natura 2000-Gebiete wurden Verträglichkeitsprüfungen, durchgeführt vom IFAÖ mit Stand von Dezember 2017, durchgeführt.<br><br>Auswirkungen auf die Natur entstehen vor allem durch Licht, welches abends/nachts von den Gebäuden auf dem Anleger ausgehen kann, sowie durch die Gästebewegungen auf dem Anleger und |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | Vegetation gewachsen ist (Gehölze und Gräser).<br><br>Angrenzend befindet sich die Ostsee mit dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“.<br><br>Gemäß dem Umweltkartenportal des LUNG M-V sind die Ostsee als Küstenbiotop sowie die angrenzenden Salzwiesenflächen der Härrwisch nach § 20 NatSchAG M-V geschützt.<br><br>Die Ferienhäuser und den daran angrenzenden Parkplatz umgebend sowie Teile des Anlegers und die Parkplatzruine einbeziehend, befindet sich landseits ein Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch) sowie seeseits ein Rastgebiet der Stufe 4 (Nahrungs- und Ruhegebiete rastender Wat- und Wasservögel von außerordentlich hoher Bedeutung innerhalb eines Rastgebietes der Klasse A (i.d.R. direkt mit einem Schlaf- bzw. Ruheplatz verbunden) - Bewertung: sehr hoch). | damit verbundene optische Reize (v.a. auf Vögel) und Lärm.<br>Diese Auswirkungen wurden insbesondere in der FFH-Verträglichkeitsprüfung betrachtet und geprüft. Maßnahmen für eine Verträglichkeit und zur Schadensbegrenzung werden in den FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das GGB „Wismarbucht“ und für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ benannt. Die Umsetzung der Maßnahmen sind erforderlich, damit eine Verträglichkeit des B-Plangebietes gegeben ist und die Bestandteile der Natura 2000 Gebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Maßnahmen sind unter Punkt 4 „Natura 2000 Gebiete“ des Umweltberichtes aufgelistet. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen bzgl. der Beleuchtung und des Ausschlusses des Einsatzes von Feuerwerk und Licht-/Lasershows (Skybeamern) im Rahmen von Veranstaltungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Um eine Verträglichkeit der Veranstaltungen im Plangebiet mit den Zielen der Natura 2000-Gebiete zu gewährleisten, sollten diese bei der Genehmigung von Veranstaltungen, insbesondere der Sonderveranstaltungen, durch die zuständige Behörde Berücksichtigung finden.<br><br>Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde von dem Institut für Angewandte Ökosystemforschung (IfAÖ) mit Stand vom 18.05.2017 erstellt. Erfasst wurden Brut- und Rastvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse sowie relevante Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Der Artenschutzrechtliche |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | Den Plangeltungsbereich umgebend befinden sich v.a. landwirtschaftliche Flächen, der Golfplatz sowie die Küstenbereiche mit Gehölzen.<br><br><u>Planungsrechtlicher Bestand:</u><br>Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow sind der Anleger sowie der bestehende Parkplatz und die Ferienhäuser als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen und Golfplatz ausgewiesen. Die Fläche der Parkplatzruine ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. | Fachbeitrag ist wesentlicher Bestandteil des Planwerks. Die relevanten Ergebnisse sind unter Punkt 5.4 des Umweltberichts zusammenfassend wiedergegeben. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Artgruppen zu erwarten.<br><br><u>Anleger und Wellenbrecher</u><br>Es besteht die Absicht den schwimmenden Wellenbrecher durch einen festen Wellenbrecher zu ersetzen. Dies begründet sich durch eine erhöhte Aufwendung für die Wartung und Instandhaltung eines schwimmenden Wellenbrechers. Der feste Wellenbrecher gewährleistet eine erhöhte Sicherheit für die untergebrachten Boote.<br><br>Für die Beurteilung der Auswirkungen durch die Errichtung des Wellenbrechers auf die Küstendynamik und die Veränderung des Sedimenttransportes im betroffenen Küstenabschnitt wurden folgende Unterlagen zu Grunde gelegt: Stellungnahme über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse von Reeck & Partner Stand 2001, Machbarkeitsuntersuchung zum Wellenbrecher Hohen Wieschendorf von b&o Ingenieure Stand 2017, die Einschätzungen zum Sedimenttransport und zu den Trübungsfahnen von b&o Ingenieure Stand 2017, Abschätzung der Schallemissionen durch die Rammarbeiten. von b&o Ingenieure Stand 2017, und die |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Korngrößenverteilung von Geotechnik Labor GmbH Stand 2017.<br><br>Es wurde durch b&o Ingenieure (Hr. Büchner) eine Einschätzung zu der Frage, in wieweit durch den geplanten Bau einer festen Mole mit Trübungsfahnen in der näheren Umgebung zu rechnen ist, erstellt. Trübungsfahnen, die im Wasserkörper sich verbreiten entstehen durch Feinanteilen mit Korngrößen <0,06 mm. Diese Kornfraktionen sind jedoch im Baubereich nicht anzutreffen, so dass von Trübungen nicht auszugehen ist. Lokale Aufwirbelungen von im Laufe der Zeit abgelagertem Schlick sind nicht auszuschließen. Diese Verwirbelungen bleiben jedoch lokal begrenzt, weil es sich nur um geringe oberflächige Ablagerungen handelt. Weiterhin wurde von b&o eine Einschätzung zu Auswirkungen durch den Bau einer festen Mole als Ersatz für den schwimmenden Wellenbrecher auf den Sedimenttransport in unmittelbarer Umgebung abgegeben. Im Ergebnis sind Auswirkungen auf den Sedimenttransport vernachlässigbar. Die geplante Mole mit nur 78 m Länge und maximal 5 m Breite ist im Vergleich zum vorhandenen Bauwerk deutlich kleiner und verläuft außerdem noch parallel zum Ufer, so dass die Auswirkungen auf den Sedimenttransport hier vernachlässigt werden können.<br><br>Für die Erstellung des festen Wellenbrechers stehen zwei Varianten zur Auswahl. Bei einer Ausführung |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | als Fangedamm werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rammarbeiten erforderlich. Es werden Spundbohlen waagerecht zwischen die vorhandenen Pfähle eingebaut, die mit Stahlkonstruktionen durch Taucher befestigt werden. Danach wird der Raum zwischen den Spundbohlen mit Boden aufgefüllt. Als alternative Variante für den Fangedamm kann die Errichtung einer Spundwand verbunden mit Rammarbeiten (Rüttel- oder Vibrationsverfahren) in Betracht gezogen werden. Für diese Variante müssen nach konkreter Vorgabe zur Bauweise und zu den Bauabläufen die Nachweise der Natura 2000-Verträglichkeit vor der Durchführung von Maßnahmen für den konkreten Fall erbracht werden (Einzelfallbetrachtung).<br><br>Auf eine Variante zur Ausführung des Wellenbrechers wird sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgelegt. Die genaue Ausführung sowie die Prüfung der Verträglichkeit werden Gegenstand eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Alle Vor- und Nachteile der jeweiligen Variante, unter Berücksichtigung des Nutzungseffektes des Wellenbrechers, sollen im nachgelagerten Verfahren im Detail überprüft werden. Für die Entscheidung der Gemeinde im Planverfahren ist wichtig, dass die Ausführung wenigstens einer Variante wahrscheinlich ist. Voraussetzung für die Errichtung ist der Verträglichkeitsnachweis. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Sonderveranstaltungen auf dem Anleger<br>Sonderveranstaltungen sind Veranstaltungen, die von der Regelung des Plangebietes abweichen und nicht im Rahmen dieses Planverfahrens geregelt werden, sondern einer Sondernutzungsgenehmigung durch die zuständige Behörde bedürfen. Zur Entscheidungsfindung wurde gutachterlich dargestellt, welche Auswirkungen hinsichtlich der Immissionsbelastungen außerhalb und innerhalb des Plangebietes entstehen. Es handelt sich hierbei um die 10 seltenen Ereignisse gemäß TA Lärm in einem Kalenderjahr. Dauer und Lautstärke sind in der erforderlichen Genehmigung für die Sonderveranstaltung zu regeln. Die Häufigkeit wird gesetzlich auf 10 seltene Ereignisse im Kalenderjahr begrenzt.<br>Seltene Ereignisse sind nur zulässig sofern keine Beeinträchtigungen der Habitate im Schutzgebiet erfolgen.<br>Mögliche Beeinträchtigungen der genehmigungspflichtigen Sonderveranstaltungen insbesondere während der Hauptbrutzeit (April bis Juni), wurden von IFAÖ geprüft. Deren Schallwirkungen stellen kurzzeitige Einzelereignisse mit einer Dauer von wenigen Stunden dar. Es ist laut Gutachter wegen der geringen Zahl von Veranstaltungen mit keinen erheblichen Auswirkungen von Zielarten des SPA sowie der Habitate im Schutzgebiet infolge seltener Ereignisse zu rechnen. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | <u>Ferienhäuser</u><br>Die Gebäude und damit verbundene Versiegelungen bestehen bereits. Innerhalb des Bereiches sind noch Änderungen vorgesehen, um insbesondere eine naturnahe Eingliederung in die Landschaft zu erreichen. Gehölzstrukturen bleiben überwiegend erhalten; es sind jedoch an den Siedlungshecken Rodungen und Rückschnitte vorgesehen, um Sichtfenster zu schaffen. Der Ausgleich wird innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichbilanz (Punkt 5.5) ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.<br>Aussagen zum Artenschutz erfolgen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Durch die bereits durchgeführten Bautätigkeiten sind Lebensräume/Quartiere von Fledermäusen, Brutvögeln, Amphibien und der Zauneidechse betroffen. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz der Beeinträchtigungen sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben.<br><br><u>Parkplätze</u><br>Der Parkplatz nahe dem Anleger besteht bereits. Weitere Flächenversiegelungen sind dort nicht vorgesehen.<br>Die derzeitige Parkplatzruine ist mittlerweile mit Vegetation bewachsen. Diese muss entfernt werden. Der aufgeschüttete Wall wird begradigt, um das natürliche Geländeniveau wiederherzustellen. Die Stellplätze bzw. Parkplätze sollen dabei unterhalb der gedachten Geländeoberfläche verbleiben, um eine geringere Sichtbarkeit sowohl |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | von der Ortslage aus als auch von der Ostsee zu erreichen.<br>Der Ausgleich wird innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Punkt 5.5) ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.<br><br><u>Strand</u><br>Der Strand ist in der Planung als öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung Strand nördlich des Anlegers festgesetzt und wie bisher über die vorhandenen Wegebeziehungen bzw. über noch zusätzliche Wegeverbindungen zu erreichen. Die öffentliche Zugänglichkeit der vorhandenen Wanderwege ist ebenso gegeben, sofern keine Beschränkungen der Begehbarkeit aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen. Diese Beschränkungen wären auch ohne die Planung unter Beachtung der Schutzziele der Natura 2000-Gebiete durch die Gemeinde zu realisieren. Die Nutzung und Zugänglichkeit des Strandes südlich des Anlegers ändert sich nicht. Dieser Bereich kann auch weiterhin als Liegewiese genutzt werden. In diesem Bereich ist ein Verweilen mit angeleinten Hunden erlaubt. Eine Ausweisung als Badestrand / oder Hundestrand ist aus hafenrechtlichen Gründen aufgrund der unmittelbar angrenzenden Marina ausgeschlossen. Die Gutachter des IFAÖ kommen zu dem Ergebnis, dass durch das zufällige Verweilen von angeleinten Hunden eine Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete ausgeschlossen werden kann. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Auswirkungen auf die Strandflächen sind nur indirekt durch eine Zunahme der Gästezahlen möglich.<br>Die aktuelle jahreszeitliche Nutzung des Strandes/der Uferwege sowie die Prognose der Zunahme von Strand/Uferweg nutzenden Besuchern aufgrund der Umsetzung der Planung wurde durch IFAÖ gutachterlich bewertet.<br>Im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Vorhabens für den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen wurden Aufnahmen zum Besucherverhalten durchgeführt. Es ging dabei insbesondere um die Frequentierung der Wege vom Anleger in nördliche und südliche Richtungen. Zunächst war dabei auch beabsichtigt, durch Installation von Zählgeräten die zahlenmäßige Erfassung der Bewegung der Besucher vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der in Augenscheinnahme wurde jedoch auf individuelle in Augenscheinnahme orientiert bzw. dieser Vorrang eingeräumt. Eine Zählung hätte den konkreten Verlauf und das Besucherverhalten bzw. die Frequenz nicht annähernd wiedergeben können. Die Besucher und Gäste und Erholende am Strand bzw. an den strandbegleitenden Wegen nutzen nicht klar vorgegebene Trassen, sondern gehen über verschiedene Wegeführungen in nördliche und südliche Richtungen zur Huk bzw. in Richtung Zierow. Deshalb wurde durch in Augenscheinnahme vom Anleger in nördliche und südliche Richtung das Besucherverhalten überprüft. Dies spiegelt die Bewegungshäufigkeit und die Nutzung wieder. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Sowohl der Weg in nördliche Richtung als auch der Weg in südliche Richtung werden intensiv genutzt. In nördliche Richtung wird sowohl am Strand als auch auf dem begleitenden Hohlweg gegangen. Die Bewegung erfolgt sowohl in als auch vom Anleger in Richtung Huk. Ähnlich verhält es sich in südliche Richtung. Hier sind noch weniger Wege vorgegeben und die Begehbarkeit erfolgt noch wechselhafter. Es lässt sich jedoch deutlich ablesen, dass die Wege sowohl in Richtung zum Anleger als auch in Richtung Zierow begangen werden.<br>Mit einer Zunahme von Besuchern durch die Umsetzung des Vorhabens ist zu rechnen. Durch die Umsetzung der Wegesperrung und Wegeverlagerung werden konfliktfreie Wege angeboten und andere Wege in insbesondere für Brutvögel relevanten Gebieten werden zurückgenommen. Somit wird das Störpotenzial deutlich reduziert.<br><br>Die Etablierung neuer oder eine massive Ausweitung bestehender störungsintensiver Erholungsaktivtäten insbesondere durch Wassersport wird gegenwärtig durch die freiwillige Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht" geregelt. Die Regelungen der Freiwilligen Vereinbarung werden vom zuständigen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz bei Bedarf angepasst. Eine vom Ministerium laut Pressemitteilung Nr. 270/2016 vom 17.08.2016 beabsichtigte jahreszeitliche Erweiterung der |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Befahrensregelung der Wohlenberger Wiek auf das Winterhalbjahr ist bisher nicht umgesetzt. Da Einzelheiten zu der Neureglung nicht vorliegen, geht die Prognose vom Fortbestehen der bisherigen Regelungen aus.<br>Die Gemeinde hat die Satzung über die Benutzung des Strandbereiches (Strandsatzung) in ihrer Sitzung am 24.05.2018 beschlossen. Nach beschlossener Strandsatzung sind Einlassstellen während der Saison geregelt. In der Strandsatzung wird geregelt, dass außerhalb der Saison Einlassstellen für moderne Wassersportarten in der Gemeinde unzulässig sind.<br><br><u>Wegenetz</u><br>Insgesamt ist durch ein optimiertes Wegenetz im gesamten Bereich der Huk eine Entlastung von naturschutzfachlich relevanten Bereichen (z.B. der Härrwisch) vorgesehen. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Arten können dadurch reduziert werden. Es ist vorgesehen, die bestehenden Wanderwege Richtung Hohen Wieschendorfer Huk zu erhalten sowie zum Schutz von Natur und Landschaft neue Wege anzulegen und bereits vorhandene Wege von der Nutzung auszunehmen. Dies betrifft vorwiegend den aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsamen Bereich der Härrwisch; es handelt sich hier um den unmittelbar zwischen Wasserfläche und Härrwisch gelegenen Strandweg. Zur Verminderung von Störwirkungen im Uferbereich südlich des Anlegers und der Grünlandfläche Härrwisch ist der |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | bestehende Wanderweg entlang der Küste vom Anleger nach Zierow baulich zu schließen und ein neuer Wanderweg am Rand der Ackerflächen westlich (landseitig) der Härrwisch ist anzulegen. Durch eine naturschonende Wegeverbindung kann der Naturraum entlastet werden.<br>Zur Vermeidung von Störwirkungen auf den Brutbestand insbesondere des Gänsesägers erfolgt eine temporäre Sperrung des Uferweges um die Hohen Wieschendorfer Huk innerhalb der Brutzeit vom 1. April bis zum 30. Juni. In dem Zeitraum vom 1.4. bis 30.06. bleibt nur ein ausgewiesener Weg hinter die Uferkante und den Gehölzen mit den Brutplätzen des Gänsesägers begehbar. Mit der Planung wird somit eine verbesserte Regelung des Besucherverkehrs in den Natura 2000-Gebieten erreicht.<br><br>Die Umsetzung der dauerhaften und temporären Schließung der Wege am Strand/Ufer erfolgt spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Ferienhausanlage bzw. ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung. Für die Realisierung der Herstellung der neuen Wegeverbindung ist der Nachweis der dauerhaften Flächenverfügbarkeit durch die Gemeinde zu erbringen. Die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme ist zunächst in einfachster Ausfertigung in Form eines Trampelpfades ausreichend. Für die alternative Wegeführung ist eine naturschutzfachliche Genehmigung erforderlich. Ein späterer Ausbau des Weges als Geh- und Radweg ist möglich. Die langfristige |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Sicherung der Wegeverbindung von Hohen Wieschendorf nach Beckerwitz als Geh- und Radweg soll im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens gesichert und realisiert werden.<br><br>Eine Begehbarkeit des dauerhaft gesperrten Uferabschnittes zwischen Anleger und Zierow von der Wasserseite aus sowie der temporären Wegesperrung um die Hohen Wieschendorfer Huk innerhalb der Brutzeit vom 1. April bis zum 30. Juni, ist durch entsprechende Maßnahmen wie Beschilderung und Absperrungen in Form eines Zaunes sicher auszuschließen.<br><br>Die Umsetzung der beiden Wegeschließungen wird mit einem städtebaulichen Vertrag abgesichert und erfolgt nach Beginn der Baumaßnahmen. Die Zugänglichkeit von Strand und Gewässern für Erholungssuchende im Bereich des Anlegers bleibt dabei erhalten. Die genaue Lage und bauliche Ausführung der Sperrung sowie der neuen Wege sind Bestandteil eines eigenständigen Genehmigungsverfahrens.<br><br><u>Waldflächen</u><br>Es erfolgte eine Abstimmung mit der Forstbehörde bezüglich der Waldflächen innerhalb des Plangebietes. Die Gehölzflächen im Nordosten, entlang der Küste, sind als Wald darzustellen. Der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zu Bebauung wird eingehalten. Stellplätze bzw. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Parkplätze innerhalb des Waldabstandes sind bereits im Bestand vorhanden.<br>Innerhalb der Gehölzflächen im nördlichen Plangebiet ist ein naturnah angelegter Weg vorhanden. In geschwungener Form durchzieht er die gehölzbestandene Fläche.<br>Ebenfalls vorgesehen sind Wege innerhalb des Silber-Ölweiden-Gebüsches zwischen Parkplatz und Strand. Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Silber-Ölweiden ist eine teilweise Beseitigung möglich. Es handelt sich nicht um ein geschütztes Biotop. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung. Dabei kommt auch dem Konzept maßgebliche Bedeutung zu, ein wildes Durchqueren der Grünfläche durch ordentliche Wegeführungen zu minimieren.<br><br>Im Bereich der Zufahrten zum geplanten Parkplatz an der Straße „Zum Anleger“ kommt es zu Beeinträchtigungen von Bäumen der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe.<br>Um die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, wurden die Zufahrten mittig zwischen den Bäumen der Baumreihe gelegt. Dadurch kann der Eingriff auf Beeinträchtigungen im Wurzelschutzbereich von 4 Bäumen reduziert werden. Nur für die Herstellung der Wendeanlage an der östlichen Ein- und Ausfahrt für den Besucher- sowie LKW-Verkehr wird unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Belange die Rodung von 2 Bäumen der Baumreihe erforderlich. Der Ausgleich |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | wird innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Punkt 5.6) ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung und Beeinträchtigung von § 19 NatSchAG M-V gesetzliche geschützten Bäume wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Eine Inaussichtstellung für die Rodung und Beeinträchtigung liegt der Gemeinde vor.<br><br>Das Naturdenkmal (Stiel-Eiche) liegt im Nordosten des Plangeltungsbereichs. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Darstellung und Berücksichtigung erfolgt in der Planzeichnung. |
| **a5, a6) Boden, Wasser** | erheblich | Die Böden im Geltungsbereich sind landseits als grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (> 40 % hydromorph) vorliegend. Im Bereich der Härrwisch und am Ufer bis Zierow liegen hingegen tiefgründige Niedermoore vor.<br><br>Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Bereich > 10 m. Die Grundwasserneubildung liegt direkt am Ufer bei <= 0 mm/a, im Bereich der Ferienhäuser und Parkplätze bei 0-50 mm/a und im weiteren Umkreis bei 50-100 mm/a. | Im Bereich der Ferienhäuser sind Flächenentsiegelungen durch Teilrückbau der gebauten Ferienhäuser vorgesehen bzw. sind bereits teilweise erfolgt, um das Gelände offener zu gestalten und zu begrünen. Teilweise werden neue Flächen versiegelt. Insgesamt wird durch den Bebauungsplan Nr. 27 im Bereich der Ferienhäuser etwa 815 m² mehr Fläche, als zu Beginn (gemäß Biotopkartierung von IfAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte 6: 18.11.201) mit Ferienhäusern bebaut war, versiegelt.<br>Zusätzliche Flächenversiegelungen sind ebenfalls im Bereich der Parkplatzruine vorgesehen. Es handelt sich jedoch überwiegend um Teilversiegelungen. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | Flächenversiegelungen bestehen bereits durch den Parkplatz, den Anleger, die Straße und die Ferienhäuser und die bewachsene Parkplatzruine.<br><br>Oberflächengewässer sind neben der Ostsee nicht vorhanden.<br><br>Gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V ist es unzulässig, an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie bauliche Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern.<br><br><u>Planungsrechtlicher Bestand:</u><br>Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow sind der Anleger sowie der bestehende Parkplatz und die Ferienhäuser als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen und Golfplatz ausgewiesen. Die Fläche der Parkplatzruine ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. | Der Ausgleich wird innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (Punkt 5.5) ermittelt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.<br><br>Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen wird durch entsprechende Leitungsnetze über private Flächen zum Anleger geleitet und am Anlegerkopf der Vorflut zugeführt. Dabei ist darauf zu achten, dass die zu entwässernden Flächen nicht mit Stoffen belastet sind, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Wasserqualität führen können. Das StALU Westmecklenburg als zuständige Genehmigungsbehörde hat am 13.07.2018 den Bescheid (Az.: StALU-WM-42-520.1.3.6-WP00.000-WP42.000-NSW Hohen_Wieschendorf) erteilt, dass Niederschlagswasser aus dem Plangebiet an der Einleitstelle Marina Hohen Wieschendorf in die Ostsee einzuleiten.<br>Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Einleitung in die Vorflut gesondert zu behandeln. Detaillierte Ausführungen zu der Abwasserbeseitigung ist im Teil 1 der Begründung unter Punkt 12.2 und 12.3 beschrieben.<br><br>Während der Bauphase des Wellenbrechers wird es zu Sedimentaufwirbelungen und damit verbundenen Wassertrübungen kommen. Für die Erstellung des Wellenbrechers stehen zwei Varianten zur Auswahl. Bei einer Ausführung als Fangedamm werden nach |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | derzeitigem Kenntnisstand keine Rammarbeiten erforderlich. Als alternative Variante für den Fangedamm kann die Errichtung einer Spundwand verbunden mit Rammarbeiten (Rüttel- oder Vibrationsverfahren) in Betracht gezogen werden. Für diese Variante müssen nach konkreter Vorgabe zur Bauweise und zu den Bauabläufen die Nachweise der Natura 2000-Verträglichkeit vor der Durchführung von Maßnahmen für den konkreten Fall erbracht werden (Einzelfallbetrachtung). Auf eine Variante zur Ausführung des Wellenbrechers wird sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgelegt. Die genaue Ausführung sowie die Prüfung der Verträglichkeit werden Gegenstand eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Alle Vor- und Nachteile der jeweiligen Variante, unter Berücksichtigung des Nutzungseffektes des Wellenbrechers, sollen im nachgelagerten Verfahren im Detail überprüft werden.<br><br>Die bestehenden Aufschüttungen vom Bau der Tiefgarage, welche sich umliegend um die Parkplatzruine befinden, sollen wieder zurück gebaut werden. Ziel ist es, eine Stellplatzanlage zu errichten und diese in das Gelände zu integrieren, damit die Stellplätze bzw. Parkplätze für Fahrzeuge das Absenken der Stellplatzanlage so zulassen, dass die PKW unterhalb der gedachten Linie der natürlichen Geländeoberfläche verbleiben. Der Bodenaushub wird zurück in die Baugrube geschoben; das Gelände an das umgebende Niveau |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | angepasst. Die natürliche landschaftliche Situation soll nach Abschluss der Aufschüttungs- und Abgrabungsarbeiten im Rahmen der Festsetzungen wiederhergestellt werden. Die Maßnahmen zur Bodenregulierung sollen möglichst durch baubegleitende Betreuung abgesichert werden. Die bodenkundliche Baubegleitung ist entsprechend abzusichern. Die geplanten Parkplätze werden somit leicht unterhalb der Geländeoberfläche liegen, um Sichtbeziehungen zur Ostsee und zur freien Landschaft zu erhalten.<br><br>Eine Nachnutzung der vorhandenen Bodenplatte für die Parkplätzte stellt sich aufgrund der tiefen Lage der Betonplatte als ungünstig für die Umsetzung des Parkplatzkonzeptes dar. Mit der Herstellung der neuen Parkplätze erfolgt gegenüber der vorhandenen Betonplatte eine geringere Versieglung, da die geplanten Parkplatzanlage vollversiegelte (Zufahrt), teilversiegelte (Parkplätzte und Wege) und unversiegelte Bereiche (Grünflächen) umfasst (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen<br><br>Innerhalb des Küstenschutzstreifens befinden sich der bestehende Parkplatz und die Gebäude auf dem Anleger. Die Ferienhausbebauung liegt außerhalb des 150 m Küstenschutzstreifens. Der Ursprungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5) war seinerzeit genehmigt. Von einer |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Vereinbarkeit der Planziele mit den Anforderungen des Gewässerschutzes und des Küstenschutzstreifens geht die Gemeinde Hohenkirchen daher weiterhin aus. Der Vollständigkeit halber wurde im Rahmen des Planverfahrens formal der Antrag zur Ausnahme vom Gewässerschutz für die Gebäude auf dem Anleger gestellt. Eine Genehmigung ist in Aussicht gestellt.<br><br>Für den Bereich Hohen Wieschendorf beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü NHN (3,05 m ü HN 76), höhere Wasserstände sind jedoch möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.<br>Unter Berücksichtigung der Ursprungsvorgaben und Festsetzungen werden auch die Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 27 getroffen. Der Hochwasserschutz wird dadurch gewährleistet. Zudem befindet sich der Ferienhausanlage vorgelagert eine Düne in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dünenlandschaft von im Durchschnitt 3,90 m Höhe. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| **a7, a8) Luft, Klima** | unerheblich | Das Plangebiet besitzt aufgrund der bestehenden Flächenversiegelungen überwiegend nur eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung.<br>Auf der bewachsenen Parkplatzruine ist die Bedeutung geringfügig höher. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung. | Die Luftzirkulation an der Ostsee wird nicht nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt.<br>Auf den versiegelten Flächen sind eine stärkere Erwärmung und eine Reduzierung der Kaltluftentstehung zu erwarten, die jedoch aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße nicht als erheblich zu bewerten sind. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Durch die direkte Lage an der Ostsee besteht weiterhin ein günstiges Klima. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.<br>Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden Wald- und Freiflächen sowie die Ostsee bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **9) Landschaftsbild** | unerheblich | Die ufernahen Bereiche und damit auch der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs liegen außerhalb eines Landschaftsbildraumes, werden jedoch mit mittlerer bis hoher Bedeutung beschrieben. Die Parkplatzruine ist Bestandteil des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung.<br><br>Wichtige Landschaftsbildelemente sind die Härrwisch und angrenzende Gehölzstrukturen, auch nördlich des Anlegers (Hecken).<br><br>Die Ortslage Hohen Wieschendorf liegt außerhalb landschaftlicher Freiräume. Jedoch sind die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 6 und des Bebauungsplans Nr. 27 teilweise in den landschaftlichen Freiräumen inbegriffen, aufgrund des Alters der Daten. | Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude der Ferienhäuser, den Parkplatz und den Anleger mit Gebäuden vorgeprägt.<br>Es ergeben sich nur geringfügige, zusätzliche Änderungen in diesem Bereich, welche als unerheblich zu bewerten sind und sich zum Teil positiv auf das Landschaftsbild auswirken (z.B. Dünenlandschaft im Bereich der Ferienhäuser). Darüber hinaus ist beachtlich, dass durch die Aufschüttungen und Abgrabungen die zwischenzeitlich zu bemängelnde Landschaftssituation wieder beseitigt wird und der ehemalige Verlauf der Landschaftslinien wieder gesichert wird. Damit werden Sichtbeziehungen freigemacht und eine bessere Einbindung in das Landschaftsgefüge gesichert.<br><br>Mit der Umsetzung des Parkplatzes an der Straße „Zum Anleger“ (SO2.1/St) wird ebenfalls das Ziel verfolgt, das ursprüngliche Landschaftsbild wiederherzustellen und den Blick von der Straße „Zum Anleger“ auf die Ostsee wieder erlebbar zu machen. Der zusätzliche Parkplatz, der südlich der Straße „Zum Anleger“ im Bereich der Parkplatzruine entstehen soll, wird so in das Gelände eingebunden, dass er kaum sichtbar ist. Um den Blick in die Landschaft zu bewahren, werden die geplanten Parkplätze straßenparallel und etwa 2 m tiefer gegenüber der Straße „Zum Anleger“ hergestellt. Ziel ist es, die Stellplatzanlage so in das Gelände zu integrieren, dass die PKW unterhalb der gedachten Linie der natürlichen Geländeoberfläche verbleiben. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation, die |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | durch den Baubeginn der Tiefgarage nunmehr entstanden ist, sind sowohl Abgrabungen als auch Aufschüttungen erforderlich, um eine Einbettung der Stellplatzanlage in das Gelände zu erreichen. Neben den Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des „SO2.1 Stellplätze“ sind ebenso Aufschüttungen und Abgrabungen auf den angrenzenden privaten Grünflächen zulässig und für die Aufwertung des Landschaftsbildes erforderlich. Weiterhin wird für die Errichtung des neuen Parkplatzes eine bereits anthropogen veränderte Fläche in Anspruch genommen und von der Inanspruchnahme von landschaftsprägenden Flächen abgesehen.<br><br>Auswirkungen auf das Landschaftserleben werden somit verringert und als unerheblich eingestuft. |
| **b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete** | unerheblich | Im direkten Umfeld befinden sich das GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). | Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von Vornherein ausschließen, weshalb eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Natura 2000 Schutzgebiete durch IFAÖ mit Stand von Dezember 2017 erstellt wurde. Darin wird die Verträglichkeit aller touristischen Entwicklungen in der Gemeinde Hohenkirchen, speziell in Hohen Wieschendorf, mit den Schutz- und Erhaltungszielen des GGB- und Vogelschutzgebietes geprüft und bewertet. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete ausgeschlossen werden. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| **c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt** | unerheblich | s. Punkt a1) | Den Belang der erheblichen Abgasbelastung hat die Gemeinde unter Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2016 vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes M-V (LUNG) geprüft. Die Immissionskonzentrationen der zu überwachenden Schadstoffe liegen deutlich unterhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und zum Schutz der Vegetation.<br>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. |
| **d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter** | Nicht betroffen | Im Plangebiet sind nach derzeitigem Stand keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter vorhanden. | Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. |
| **e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit** | unerheblich | - | Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| **Abfällen und Abwässern** | | | Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Dafür ist ein Müllbehältersammelplatz an der geplanten Wendeanlage am vorhandenen Parkplatz vorgesehen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt der Müllfahrzeuge gesichert werden.<br><br>Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren.<br>Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.<br><br>Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.<br><br>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. |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| | | | Werden bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben als unerheblich eingeschätzt. |
| **f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie** | unerheblich | Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. | Es ist aufgrund der Bandbreite der Nutzung regenerativer Energien an diesem Standort unter Berücksichtigung der Möglichkeiten im vorhandenen Bestand keine Einschränkung für die Nutzung gegeben. |
| **g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht** | erheblich | Ein wirksamer Teilflächennutzungsplan liegt vor.<br><br>Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. | Im derzeit wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow sind der Anleger sowie der bestehende Parkplatz und die Ferienhäuser als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen und Golfplatz ausgewiesen. Der Bereich der Parkplatzruine ist als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.<br>Der Bebauungsplan Nr. 27 ist somit nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Die Flächen des Bebauungsplanes wurden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass die Planungsziele des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes mit den Planungszielen des Bebauungsplanes Nr. 27 in Übereinstimmung stehen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen als Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow befindet sich im Aufstellungsverfahren. |
| **h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität** | Nicht betroffen | - | - |

| Umweltbelang | Betroffenheit | Bestand und Bewertung | voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung |
|---|---|---|---|
| **i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d** | unerheblich | - | Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.<br>Minderungen der Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und die festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.<br><br>Die zusätzliche touristische Nutzung und damit verbundenen Belastungen von Natur und Umwelt nehmen Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und das Landschaftsbild. Gleichzeitig entspricht die touristische Entwicklung den Zielen des RREP WM (2011) im Tourismusschwerpunktraum. Die Bedeutung der Flächen als Erholungsraum wird einerseits genutzt, andererseits wird das Landschaftserleben durch die Bebauung beeinträchtigt. |

## 5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

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

Fledermäuse
Eine geringe Anzahl Fledermausquartiere wurde ermittelt, ebenso eine geringe Jagdaktivität. Das Plangebiet weist somit eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist entsprechend auszuschließen.
Auf dem Anleger ist die Beleuchtung so anzulegen, dass keine Anziehungswirkung auf Insekten ausgeübt wird und dass die Abstrahlung Richtung Wasser möglichst gering ist.
Für den Verlust von einem potentiellen Sommerquartier durch die Umbaumaßnahmen an den Ferienhäusern sind 5 Ersatzquartiere anzubringen.

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

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

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

Insbesondere für den Niederungsbereich der Härrwisch ist für ufernah brütende oder ruhende Tiere eine Störung durch Spaziergänger zu erwarten. Von Störungen durch touristische Nutzung sind vor allem Schnatterente, Gänsesäger, Brandgans und Mittelsäger betroffen. Insgesamt ist durch ein optimiertes Wegenetz im gesamten Bereich der Huk eine Entlastung von naturschutzfachlich relevanten Bereichen (z.B. der Härrwisch) vorgesehen. Es ist vorgesehen, die bestehenden Wanderwege Richtung Hohen Wieschendorfer Huk zu erhalten sowie zum Schutz von Natur und Landschaft neue Wege anzulegen und bereits vorhandene Wege von der Nutzung auszunehmen. Dies betrifft vorwiegend den aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsamen Bereich der Härrwisch; es handelt sich hier um den unmittelbar zwischen Wasserfläche und Härrwisch gelegenen Strandweg.
Sonderveranstaltungen auf dem Anleger wirken kurzzeitig, sodass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen entstehen.
Für Arten mit jährlich wechselnden Bruthabitaten bestehen keine Verletzungen des Schädigungsverbotes, da ein Ausweichen auf andere Bruthabitate möglich ist. Für Arten mit mehrjähriger Nutzung der Bruthabitate besteht jedoch ein Verlust dieser an den Ferienhäusern durch Umbaumaßnahmen. Es ist ein Ersatz im Verhältnis 1:2 zu erbringen. Betroffen sind Bruthabitate der Mehlschwalbe; als Ersatz sind 44 Nistgelegenheiten zu schaffen. Zudem sind Brutplätze von Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling betroffen, für welche insgesamt 16 künstliche Nistgelegenheiten zu erbringen sind.
Die Sperbergrasmücke besitzt zwei Reviere im Plangebiet, wovon eines an der Parkplatzruine liegt und im Zuge der Geländebegradigung verloren geht. Es sind Habitatoptimierungen oder ein Ersatzhabitat zu schaffen.

Zugvögel
Es wurden im Zuge der Kartierungen insgesamt 62 Wat- und Wasservogelarten erfasst. Beeinträchtigungen werden durch eine Zunahme der touristischen Aktivität im Umkreis des Plangebietes. Es werden vorsorglich Maßnahmen genannt, um die Beeinträchtigungen zu reduzieren.
Die Beleuchtung auf dem Anleger ist so zu gestalten, dass sie möglichst wenig auf die Ostsee abstrahlt.
Zur Verminderung von Störwirkungen im Uferbereich südlich des Anlegers und der Grünlandfläche Härrwisch ist der bestehende Wanderweg entlang der Küste vom Anleger nach Zierow baulich zu schließen und ein neuer Wanderweg am Rand der Ackerflächen westlich (landseitig) der Härrwisch ist anzulegen. Zur Vermeidung von Störwirkungen auf den Brutbestand insbesondere des Gänsesägers erfolgt eine temporäre Sperrung des Uferweges um die Hohen Wieschendorfer Huk innerhalb der Brutzeit vom 1. April bis zum 30. Juni. In dem Zeitraum vom 1.4. bis 30.06. bleibt nur ein ausgewiesener Weg hinter die Uferkante und den Gehölzen mit den Brutplätzen des Gänsesägers begehbar.

Reptilien
An den Ferienhäusern sowie im Randbereich des Strandes wurden Zauneidechsen festgestellt. Potentiell nutzbare Habitate sind im Randbereich der Parkplatzruine vorhanden. Im Zuge der Umbaumaßnahmen innerhalb der Ferienhausanlage ist ein Zauneidechsenhabitat zerstört worden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Art durch den Verlust eines Habitates mit wenigen Individuen ist nicht gegeben.
Die Erhöhung der touristischen Aktivität innerhalb des Plangebietes bedingt eine Verstärkung der Trittwirkungen in Saumstrukturen am Strand sowie eine Erhöhung der Störwirkung durch höhere und längere Frequentierung der

Lebensräume der Zauneidechse. Damit ist von einer Entwertung von Habitaten auszugehen.
Zum Ersatz von beeinträchtigten Zauneidechsenhabitaten ist ortsnah ein Ersatzlebensraum mit Quartierstrukturen (Holz-Lesestein-Haufen), Sonnenplätzen (Sandmulden) und Nahrungsflächen (lockere Vegetation, artenreich) auf einer Fläche von mindestens 2.500 m² zu realisieren.
Dies dient zeitgleich als Ersatz für Lebensräume der Arten Blindschleiche und Waldeidechse.

Amphibien
Im Plangebiet befand sich ein Regenwasserrückhaltebecken, welche im Zuge der Umbaumaßnahmen bereits entfernt wurde. Dort wurden Teichfrosch, Teichmolch und die Erdkröte nachgewiesen. In kleinen, wasserführenden Senken auf der Parkplatzruine wurde zudem der Teichfrosch erfasst.
Durch den vollständigen Verlust des Regenwasserrückhaltebeckens und der Überplanung der Parkplatzruine gehen Laichhabitate der Arten verloren. Ebenso kam es zu einem Verlust von wenigen Individuen, welcher nicht populationswirksam ist.
Zum Ausgleich der Lebensraumverluste ist eine Neuanlage eines Laichhabitats in räumlicher Beziehung zur Ferienhausanlage vorgesehen.

Zusammenfassend sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

*Für die alle artenschutzrechtlich relevanten Brutvogelarten:*
Zum Schutz der Artgruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien muss die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.
Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

*Fledermäuse und Zug- und Rastvögel:*
Auf dem Anleger sind LED- oder Natriumdampflampen einzusetzen. Es ist sicherzustellen, dass die Beleuchtung nicht auf offenes Wasser abstrahlt, Lichtpunkte an der Außenbeleuchtung niedrig gehalten werden und die Lichtabstrahlung von Gebäuden minimiert wird. Zwischen Anfang September und Ende April muss die Lichtabstrahlung aus den Gebäuden auf ein unvermeidliches Maß reduziert werden.

*Fledermäuse*
An den Gebäuden des Sondergebietes Ferienhausgebiet sind 5 Stück künstliche Fledermaus-Ersatzquartiere als Kästen, Bausteine oder Paneele anzubringen. Die Abstimmung über die konkret zu verwendenden Ersatzquartiere erfolgt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

*Brutvögel (Brandgans, Gänsesäger, Mittelsäger), Rastvögel*
Es ist vorgesehen, die bestehenden Wanderwege Richtung Hohen Wieschendorfer Huk zu erhalten sowie zum Schutz von Natur und Landschaft neue Wege anzulegen und bereits vorhandene Wege von der Nutzung auszunehmen. Dies betrifft vorwiegend den aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsamen Bereich der Härrwisch; es handelt sich hier um den unmittelbar zwischen Wasserfläche und Härrwisch gelegenen Strandweg. Zur Verminderung von Störwirkungen im Uferbereich südlich des Anlegers und der Grünlandfläche Härrwisch ist der bestehende Wanderweg entlang der Küste vom Anleger nach Zierow baulich zu schließen und ein neuer Wanderweg am Rand der Ackerflächen westlich (landseitig) der Härrwisch ist anzulegen. Durch eine naturschonende Wegeverbindung kann der Naturraum entlastet werden.
Zur Vermeidung von Störwirkungen auf den Brutbestand insbesondere des Gänsesägers erfolgt eine temporäre Sperrung des Uferweges um die Hohen Wieschendorfer Huk innerhalb der Brutzeit vom 1. April bis zum 30. Juni. In dem Zeitraum vom 1.4. bis 30.06. bleibt nur ein ausgewiesener Weg hinter die Uferkante und den Gehölzen mit den Brutplätzen des Gänsesägers begehbar.

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

*Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe*
An den Gebäuden des Sondergebietes Ferienhausgebiet sowie auf dem Anleger sind künstliche Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vogelarten in folgenden Anzahlen anzubringen:
2 Stück Bachstelzenquartiere,
4 Stück Hausrotschwanzquartiere,
10 Stück Haussperlingquartiere,
44 Stück Mehlschwalbenquartiere.
Die Abstimmung über die konkret zu verwendenden Ersatzquartiere erfolgt mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Die Lage der künstlichen Nistplätze wird durch fachkundiges Personal bestimmt und dem Vorhabenträger sowie der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Eine fachliche Abnahme der Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger und die zuständige untere Naturschutzbehörde. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme muss in der auf die Abbrucharbeiten/Flächenberäumung folgenden Brutperiode gegeben sein.

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

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

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

## 5.5. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

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

### 5.5.1. Gesetzliche Grundlagen

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

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist" (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

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

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

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

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

5.5.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum

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

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

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fallen die natürlichen Höhen des Geländes von Westen nach Osten Richtung Ostsee von ca. 15 m bis 0 m über HN 76 ab (Quelle: Vermessung vom 11.01.2017).

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Die aktuelle Struktur der Biotope stellt sich folgendermaßen dar (Quelle: IfAÖ, Stand: Text:18.05.2017, Karte 6: 18.11.2017):

**Bereich Ferienhausgebiet (SO 1/ FH), Stellplätze (SO 2.2/ St) sowie Sportboothafen und Wellenschutzanlage (SO 3/ Ha und SO 4/ W)**

Zentrale Bereiche des Untersuchungsgebietes (UG) „Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.5" bildet die Marina Hohen Wieschendorf (OVH) sowie das östlich davon gelegene Ferienhausgebiet (PZF). Aufgrund aktuell stattfindender Baumaßnahmen stellen sich die Flächen zwischen den Ferienhäusern als Offenbodenbereiche dar, die nur in unmittelbarem Umfeld der Häuser und am Gebietsrand Reste von Ruderalfluren (RHU) und Siedlungsgehölzen (PWY) aufweisen. Im Osten der Siedlung befindet sich ein Parkplatz (OVP) mit jüngeren Mehlbeeren (BBJ). Eine Siedlungshecke (PHZ) aus Hainbuchen (Carpinus betulus) und Ahornen (Acer spec.) grenzt das Ferienhausgebiet westlich und nördlich zum Golfplatz (PZG) ab. Beim Golfplatz handelt es sich um eine Weidelgras-Wiese (GMA), die im Bereich des Untersuchungsgebietes nicht sportlich intensiv genutzt wird. Östlich des Golfplatzes stockt eine Windschutzpflanzung (BWW) aus Hybridpappeln, die zur Küste hin in eine Stieleichen-Baumreihe (BRN) und ein Gebüsch nicht heimischer Straucharten (BLY) übergeht. Der Stieleichen-Baumreihe ist eine

ausgedehnte Ruderalflur (RHU) vorgelagert, die von Glatthafer (Arrhenatherum elatius) und Strandroggen (Leymus arenarius) dominiert wird. Der sich anschließende Strand (KSD) wird intensiv genutzt und weist nur wenig Vegetation auf. Die landseitig gelegenen Flächen weisen gemäß Kartieranleitung MV keine Merkmale einer Düne auf. Einzig auf einem kleinen Strandabschnitt im Norden des UG hat sich eine typische Salzmierenflur (KSB) entwickelt, die als naturnaher Sandstrand der Boddengewässer (KSB) nach § 20 NatSchAG MV und als FFH-LRT 1210 zu schützen ist. Unmittelbar nördlich der Marina wurden vor allem Silber-Ölweiden (Eleagnus commutata) für eine künstliche Dünenbepflanzung verwendet. Dieses nicht heimische Gehölz findet sich auch im Süden des UG auf den dortigen Dünen wieder.
Südlich der Straße „Zum Anleger" erstreckt sich eine Kuhweide, die aufgrund unterschiedlich brackwasserbeeinflusster Bereiche und des Einflusses eines Grabensystems (FGN) in verschiedene Biotoptypen zu unterteilen ist. In den höher gelegenen randlichen Abschnitten dominiert das Deutsche Weidelgras (Lolium perenne), so dass eine Frischweide (GMW) auszuweisen ist. Im Einflussbereich des Grabensystems ändert sich die Artzusammensetzung hin zu Dominanzbeständen von Weiß-Straußgras (Agrostis stolonifera), welches als Zeigerart von Flutrasen (GFF) gilt. In Küstennähe wird wiederum das Einzugsgebiet des Brackwassers erreicht. Hier haben sich oligohaline Salzgrünländer (KGO) entwickelt, die typischen Arten wie Strand-Milchkraut (Glaux maritima), Salz-Binse (Juncus geradii), Strand-Salzschwaden (Puccinellia maritima) und Strand-Wegerich (Plantago maritima) beherbergen. Diese fallen unter den Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V und gelten als FFH-LRT 1330.
An die Kuhweide schließt sich östlich eine Küstenschutzdüne an, die mit Schlehengebüschen (BLM) und Silberölweidensträuchern (BLY) bestockt ist. Hauptsächlich wird sie aber von Ruderalfluren (RHU, RHK) eingenommen, die von Pfaden (OVD) durchzogen sind und sich teilweise bis weit auf den Strandbereich erstrecken. Ein Mahlbusen liegt im äußersten Süden des Untersuchungsgebietes am Fuße der Küstenschutzdüne. Als naturfernes Gewässer ist der Mahlbusen selbst nicht geschützt, allerdings ist das angrenzende Schilfröhricht (VRP) ein zu schützendes Biotop.
Der Küstenbereich südlich der Marina Hohen Wieschendorf zeigt aufgrund geringer bis mäßiger touristischer Nutzung eine überwiegend naturnahe Ausprägung. Einzig im unmittelbar an die Marina angrenzenden Strandbereich deuten ruderale Pionierfluren (RHP) und vegetationsloser Strandbereich auf intensivere Nutzung hin. Im Anschluss sind es dann vor allem brackwasserbeeinflusste Röhrichte (KVR, FFH 1160) aus Schilf (Phragmites australis) und Strandsimsen (Bolbochoenus maritimus) sowie mesohaline Salzwiesen (KGM, FFH 1330), die den Küstenabschnitt bestimmen. Neben diesen geschützten Küstenbiotopen unterstreichen einige gefährdete Arten die besondere Wertigkeit dieses Bereiches. So kommen auf den mesohalinen Salzbinsen-Strandseggen-Rasen unter Anderem das Kleine Tausendgüldenkraut (Centaurium pulchellum) und der Gewöhnlicher Strandflieder (Limonium vulgare) als stark gefährdete Arten (Rote Liste M-V 2) vor.

**Bereich Stellplätze (SO 2.1/ St)**
Der Parkplatz an der Straße „Zum Anleger" liegt nordöstlich der Ortschaft Hohen Wieschendorf. Bei der Fläche handelt es sich um ein unvollständiges Parkhaus, dessen Bau nicht abgeschlossen wurde und die Baustelle mittlerweile (OBV) brachliegt. An der Straße „Zum Anleger" verläuft eine geschlossene Baumreihe aus Mehlbeeren, die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist.

Aufgrund vieler wasserhaltender Löcher und Höhlungen auf der komplett versiegelten Baustellenfläche, haben sich verschiedene Kleinstbiotope entwickelt. Nässe- und feuchtigkeitsliebende Arten besiedeln die temporär wassergefüllten Löcher, sodass sowohl Breitblattrohrkolbenröhrichte (VRT) als auch Kleinröhrichte aus Sumpfsimsen (VRK), sowie Schilfröhrichte (VRP) verstreut vorkommen. Alle Kleinstgewässer eint der großflächige Aufwuchs verschiedener Weiden (Salix sp.), der zusammengefasst als Feuchtgebüsch (VW) anzusprechen ist. Die bereits erwähnten Röhrichte werden als Überlagerungscode in den Biotoptyp „Feuchtgebüsch" integriert, da eine Trennung der Biotope aufgrund der Kleinflächigkeit nicht nachvollziehbar wäre. Das Komplexbiotop ist aufgrund seiner Lage auf einer versiegelten Fläche von geringerer Wertigkeit und unterliegt nach fachgutachterlicher Einschätzung keinem Schutz nach § 20 NatSchAG M-V.
Die jetzige Baustellenfläche liegt unter der Geländeoberkante, da diese die ursprüngliche Grundplatte der unteren Parkhausebene darstellt. Dementsprechend wird die Fläche von teils steilen Böschungen begrenzt. Östlich der Baustellensenke erstreckt sich eine ca. 8.000 m² große Anhöhe, der auf den Aushub des Baustellenbereiches zurückzuführen ist. Fast die gesamte Böschungskante sowie die Anhöhe werden von Sanddorngebüschen eingenommen, in die weitere Gehölze eingestreut sind. Sanddorn (Hippophae rhamnoides) kann auf diesen sekundären und abseits der Küste gelegenen Flächen nicht als standorttypisch angesehen werden. Daher ist das Gehölzbiotop als nicht schützenswertes „Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher" (BLY) zu interpretieren, was durch das Vorkommen weiterer nicht heimischer Gehölze, wie Eschen-Ahorn (Acer negundo) unterstrichen wird.
Zwischen den Gehölzstrukturen und dem südlich und westlich angrenzenden Intensivacker (ACL) bzw. der nördlich angrenzenden Straße (OVL) haben sich ausgedehnte Ruderalfluren (RHU) entwickelt. In diesen wachsen zunehmend Gehölze auf, so dass der Biotoptyp mit dem Überlagerungscode BLY (Gebüsch überwiegend nicht heimischer Sträucher) vervollständigt wurde. An feuchteren Stellen der Ruderalfluren sind vereinzelt feuchteliebende Hochstauden sowie Weiden vertreten.
Die Straße „Zum Anleger" im Norden des Untersuchungsgebietes wird südlich von einer Mehlbeeren-Baumreihe (BRG) und nördlich von einer arten- und strukturreichen Feldhecke (BHF) sowie einer „auf den Stock gesetzten" Strauchhecke mit Überhältern (BHS) gesäumt. Im Osten des Untersuchungsgebietes stockt eine Silberweiden-Baumreihe und bildet eine Grenze zur sich anschließenden Weidelgras-Weide, welche mit Kühen beweidet wird.

Die Karte zum naturräumlichen Bestand wird als Anlage (Anlage 1) beigefügt.

<u>Bilanzierungsgrundlagen</u>
Für die einzelnen Baugebiete werden teilweise unterschiedliche Grundlagen für die Bilanzierung verwendet, da sich der Stand der Umsetzung der erfolgten Baumaßnahmen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 unterschiedlich darstellt sowie auch die Genehmigungslage der realisierten Baumaßnahmen.

Folgende Grundlagen werden für die Baugebiete angenommen:

In ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf teilte die zuständige untere Naturschutzbehörde mit, dass die vorhandene Bebauung, die im Rahmen des

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow umgesetzt wurde, in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen, sofern die dafür vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht umsetzt wurden.
Für den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow ist seinerzeit ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt worden, der eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie entsprechende Kompensationsmaßnahmen enthält. Da es Abweichungen zwischen den in der Planzeichnung vorgesehenen Baumaßnahmen und den umgesetzten Baumaßnahmen gibt, ist, wenn erforderlich, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung neu vorzunehmen.

**Sportboothafen (SO 3/ Ha) und Wellenschutzanlage (SO 4/ W)**
Auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow wurden drei Gebäude auf dem Anleger sowie Schwimmstege und ein schwimmender Wellenbrecher errichtet.
Für die Schwimmstege und den Wellenbrecher liegt bereits eine schifffahrtsrechtliche Genehmigung vor (Datum Genehmigung: 28.06.2002). Diese Bebauung wird somit als Vorbelastung berücksichtigt.

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

Im vorliegenden B-Plan Nr. 27 ist es geplant, als bauliche Änderung in diesem Bereich den Wellenbrecher zu erneuern und eine Ergänzung am östlichen Gebäude auf dem Anleger vorzunehmen. Für den veränderten Ausbau des Wellenbrechers ist nachgelagert ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Von der Abschichtung wird Gebrauch gemacht.

Für die Erstellung des Wellenbrechers stehen zwei Varianten zur Auswahl. Entweder eine Variante durch zweischalige Konstruktion als Fangedamm oder eine Variante durch Rammung (Rüttel- oder Vibrationsverfahren).
In Variante 1 werden bei einer Ausführung als Fangedamm nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rammarbeiten erforderlich. Es werden Spundbohlen waagerecht zwischen die vorhandenen Pfähle eingebaut, die mit Stahlkonstruktionen durch Taucher befestigt werden. Danach wird der Raum zwischen den Spundbohlen mit Boden aufgefüllt.
In Variante 2 wird die Errichtung einer Spundwand verbunden mit Rammarbeiten (Rüttel- oder Vibrationsverfahren) in Betracht gezogen.
Auf eine Variante zur Ausführung des Wellenbrechers wird sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht festgelegt. Die Eignung der jeweiligen Varianten unter vordergründig naturschutzfachlichen Gesichtspunkten erfolgt im konkreten Prüfungs- und Genehmigungsverfahren. Der bilanzierte Eingriff für die Erstellung des Wellenbrechers ist daher als nicht endgültig, sondern nur als mögliche Variante zu sehen, vorbehaltlich der naturschutzfachlichen Machbarkeit. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren ist der Eingriff entsprechend der Ausführungen des Wellenbrechers zu bilanzieren und erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.
Für die Bilanzierung des Eingriffs wird von der Variante ausgegangen, die nach derzeitigem Kenntnisstand die größere Versieglung des Meeresbodens verursacht. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Variante 1. Bei der Variante1 wird von einer Versieglung des Meeresbodens in Höhe von 391,50 m² ausgegangen.

Als Grundlage dienen der Lageplan – Variante Fangedamm Vorschlag 3 von b&o Ingenieure (Stand: 02.02.2017) sowie die Biotopkartierung von IfAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte 6: 18.11.2017).

**Stellplätze (SO2.2/ St)**
Der Parkplatz und die dazugehörigen Wegeflächen wurden im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 gebaut. Sie werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 nicht verändert. Da eine naturschutzfachliche Kompensation des Eingriffs durch die im GOP aufgeführten Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt ist, wird dies im Rahmen der hier vorzunehmenden Bilanzierung nachgeholt.
Als Grundlage werden die Daten aus dem Vermessungsplan (Stand: 11.01.2017) sowie die Biotopkartierung aus dem Grünordnungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 "Anleger Hohen Wieschendorf" (August 1998) herangezogen, da der Ursprungszustand betrachtet werden muss. Die Biotopkartierung setzt sich aus einer Karte und Text, der dem Grünordnungsplan zu entnehmen ist, zusammen. Wie im Text des Grünordnungsplanes (S. 13, Arten und Lebensräume) erläutert, sind die Darstellungen in der Karte teilweise nicht korrekt, so dass die Beschreibungen im Text hinzugezogen wurden. Daraus geht hervor, dass die Hauptfahrgasse des Parkplatzes bereits asphaltiert ist. Da keine genauen Flächenangaben zu der Fahrgasse vorhanden sind, wird in der Bilanzierung die Fläche der vorhandenen asphaltiert Fahrgasse als Maßstab genommen. Zudem wird im Text des Grünordnungsplanes beschrieben, dass ein Betonplattenweg von der Südostecke des Parkplatzes zum Anleger führt. Der sich an dieser Stelle im aktuellen Bestand befindende wassergebundene Weg wird in der Bilanzierung daher nicht berücksichtigt.

**Wegeführungen nördlich und östlich der Stellplätze (SO2.2/ St)**
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 sind unversiegelte Wege nördlich und östlich des Parkplatzes am Strand geplant, die teilweise durch Gehölzflächen führen sollen. Hierfür wird die Biotopkartierung von IfAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte 6: 18.11.2017) herangezogen.

**Ferienhausgebiet (SO 1/ FH)**
Für den Bereich der vorhandenen Ferienhäuser (durch den Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5) stellt sich die Situation so dar, dass durch den Bebauungsplan Nr. 27 ein Teil der gebauten Ferienhäuser zurückgebaut wird und teilweise neue Flächen versiegelt werden sollen. In der Summe wird durch den Bebauungsplan Nr. 27 etwa 815 m² mehr Fläche, als zu Beginn (gemäß Biotopkartierung von IfAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte 6: 18.11.201) mit Ferienhäusern bebaut war, versiegelt. Zudem sind die Baugenehmigungen für die Ferienhäuser mittlerweile erloschen.

Für die Berechnung der Eingriffsflächen in die Hecke, die die Ferienhäuser umgibt, ist die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen maßgebend sowie die Biotopkartierung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow um die Ursprungssituation der Biotope mit zu berücksichtigen.
Das zwischenzeitlich angelegte Regenrückhaltebecken, das wieder zurückgebaut wurde, wird im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen beachtet.

Am Ferienhausgebiet ist die Rodung von Teilbereichen der Siedlungshecke geplant. Zum einen sollen durch die Rodung Sichtlücken geschaffen werden. Die Beseitigung von Teilbereichen der Hecke, die das Ferienhausgebiet umsäumt, dient der Verzahnung der geplanten Ferienhäuser mit der Umgebung. Das städtebauliche Konzept sieht eine Verbindung von Tourismus und Umwelt vor. Ziel der Planung ist es, den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung in dem überplanten Bereich zu fördern und einen neuen konkurrenzfähigen Standort auszubauen. Durch die Einbettung der Ferienhäuser in eine Dünenlandschaft sowie der geplanten Sichtlücken in die offene Landschaft soll eine möglichst naturnahe Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Erlebbarkeit der umgebenden Natur und Landschaft für die Gäste geschaffen werden. Eine Abgrenzung der Ferienhäuser gegenüber der offenen Landschaft ist nicht Planungsziel.
Die Belange des Tourismus sind wichtige Belange für die Gemeinde unter dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen und entsprechen den Zielsetzungen des Tourismusschwerpunktraumes gemäß RREP WM.
Der nördliche Teil der Hecke soll hingegen um ca. 10 m nach Norden "versetzt" werden um den Freiraum an den Ferienhäusern zu vergrößern. Da der Anwuchs der etablierten Sträucher nicht sichergestellt ist und die vorhanden Überhälter gerodet werden, wird die Versetzung als Rodung und demnach als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in der Bilanzierung behandelt.
Zudem ist im nordöstlichen Bereich geplant, einen Teil der dort vorhandenen Windschutzpflanzung zurückzunehmen, um ebenfalls Freiraum am Ferienhaus zu schaffen. Dies trifft ebenfalls auf die Siedlungshecke im Ferienhausgebiet (gemäß dem Bestand des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) zu.

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

**Stellplätze (SO2.1/ St)**

In ihrer Stellungnahme zum Entwurf vom 25.08.2017 teilte die zuständige untere Naturschutzbehörde mit, dass „mit dem Schreiben vom 08.08.2001 unter dem Aktenzeichen 20044-02-06 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Parkhauses auf den Flurstücken 36/2 (jetzt 36/3) und 38/2 (jetzt 38/3) der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf" mit der Auflage die festgelegten Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen, erteilt wurde. Da ein Nachweis der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen bei der unteren Naturschutzbehörde bisher nicht erbracht wurde, „können die vorhandenen versiegelten Flächen im Sondergebiet SO2.1/St nicht als Bestand angenommen werden. Für die Bewertung der Eingriffe ist der Zustand der vorhandenen versiegelten Flächen im Plangebiet vor Erteilung der Baugenehmigung anzunehmen." Zur Beurteilung des vorhandenen Bestandes werden die „Bestandsaufnahme der Biotoptypen im Untersuchungsraum zur Umweltverträglichkeitsstudie Teil B Bootsanleger/Ferienhausbebauung Hohen Wieschendorf" und die Karte 1 „Biotoptypen/Nutzungstypen" der Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Gramkow Landkreis Nordwestmecklenburg ‚Anlegerhafen/Ferienhausbebauung Hohen Wieschendorf' Teil B der UVS von 1998 sowie Luftbildaufnahmen von 2002 verwendet, die auch die Bestandsbeschreibung für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der ehemaligen Gemeinde Gramkow VB7 enthalten.
Demnach stellt sich die betroffene Fläche als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Für die Anteile an versiegelter und teilversiegelter Fläche des geplanten Parkplatzes (SO 2.1/ St) dient ein Entwurf des Ingenieurbüros Dohse GmbH, Münsterblick 1, 18211 Rethwisch (Stand: 15.02.2017) als Grundlage.

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland". Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

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

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

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

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

| **Biotop-Nr.** | **Kürzel** | **Biotoptyp** | **Regenrations-fähigkeit** | **Rote Liste der Biotoptypen BRD** | **Status** | **Wert-einstufung** | **K-Wert** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10.1.2 | RHU | Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte | | 2/3 | | 2 | 2,0 |
| 12.1.2 | ACL | Lehm- bzw. Tonacker | | 1 | | 1 | 1,0 |
| 13.2.3 | PHZ | Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen | 1-2 | | | 1 | 1,0 |
| 13.3.2 | PER | Artenarmer Zierrasen | | | | 0 | 0,5 |
| 13.3.4 | PEU | Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation | 1 | | | 1 | 1,0 |

Für die zwischen den Parkplatzflächen gelegene **ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)** wird angenommen, dass die Wertigkeit

ebenso hoch ist, wie in der aktuellen Biotopkartierung von IFAÖ. Daher wird ein Kompensationswert von **2,0** verwendet.

Vor Erteilung der Baugenehmigung für das Parkhaus stellte sich die dafür in Anspruch genommene Fläche als intensiv genutzte **Ackerfläche (ACL)** dar. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Es wird eine Wertigkeit gemäß aktueller Biotopkartierung von IFAÖ angenommen. Der Kompensationswert wird mit **1,0** eingestuft.

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

Der südlich an die Parkflächen angrenzende **Zierrasen (PER)** ist artenarm und durch den Verkehr einer hohen Belastung ausgesetzt. Aufgrund der hohen Belastung durch die angrenzenden Verkehrsflächen wird ein mittlerer Kompensationswert von **0,5** verwendet.

Der östlich gelegene Strandparkplatz ist entweder von **Trittrasengesellschaften** besiedelt oder von einem weitgehend **vegetationslosen, stark verfestigten Sandboden (PEU)** eingenommen. Durch die Nutzung als Parkplatz besteht eine intensive Störung des Biotops. Der westlich gelegene Ausweichparkplatz wurde seltener genutzt, war jedoch teilweise mit Betonplatten ausgelegt, deren Flächenumfang nachträglich nicht mehr nachvollziehbar ist. Daher wird für beide Flächen der Biotoptyp **Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU)** mit einem Kompensationswert von **1,0** angesetzt.

**Tab. 7:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope aus der Biotopkartierung von IFAÖ (2017) (K-Wert = Kompensationswert, § 19 = nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe/ Allee; § 20 = nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop)

| Biotop-Nr. | Kürzel | Biotoptyp | Regenrationsfähigkeit | Rote Liste der Biotoptypen BRD | Status | Werteinstufung | K-Wert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.1.2 | BLM | Mesophiles Laubgebüsch | 3 | 2 | | 3 | 3,0 |
| 2.1.5 | BLY | Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern | | 1 | | 1 | 1,0 |
| 2.3.2 | BHS | Strauchhecke mit Überhältern | 3 | 3 | § 20 | 3 | 4,0 |
| 2.3.1 | BHF | Strauchhecke | 3 | 3 | § 20 | 3 | 4,0 |
| 2.4.1 | BWW | Windschutzpflanzung | | 1 | | 1 | 1,0 |

| Biotop-Nr. | Kürzel | Biotoptyp | Regenrationsfähigkeit | Rote Liste der Biotoptypen BRD | Status | Werteinstufung | K-Wert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2.6.1 | BRG | Geschlossene Baumreihe | 3 | 2 | § 19 | | |
| 2.6.2 | BRR | Baumreihe | 3 | 2 | § 19 | | |
| 3.1.4 | KGO | Oligohalines Salzgrünland | 4 | 3 | § 20 | 4 | 4,0 |
| 3.6.4 | KSB | Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer | 3 | 2/3 | § 20 | 3 | 4,0 |
| 4.5.1 | FGN | Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung | 2 | 2 | | 2 | 2,0 |
| 9.1.5 | GFF | Flutrasen | | 2 | | 2 | 2,0 |
| 9.2.2 | GMW | Frischweide | 2 | 3 | BW B | 2 | 2,0 |
| 9.2.3 | GMA (PZG) | Artenarmes Frisch-grünland (Golfplatz) | | | | 1 | 1,0 |
| 10.1.2 | RHU | Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte | | 2/3 | | 2 | 2,0 |
| 13.1.1 | PWX | Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten | 1-2 | | | 1 | 1,0 |
| 13.2.3 | PHZ | Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen | 1 | | | 1 | 1,5 |
| 14.7.12 | OVH | Hafen- und Schleusenanlage | | | | 0 | 0 bzw. 0,9 |

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

Der im Plangebiet vorhandene Biotoptyp **Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY)** kommt als Ölweidengebüsch als künstliche Dünenbepflanzung vor. Es wird ein Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Zwischen der Straße „Zum Anleger" und dem Golfplatz befinden sich westlich des Ferienhausgebietes eine **Strauchhecke mit Überhältern (BHS),** die in eine arten- und strukturreiche **Feldhecke (BHF)** übergeht. Aufgrund der Größe der Hecken und ihrer Zusammensetzung mit heimischen Gehölzen unterliegen sie dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V. Durch die Lage an der Straße wird je ein unterer Kompensationswert von **4,0** angesetzt.

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

In den vom Brackwasser beeinflussten Bereichen der Kuhweide südlich der Straße „Zum Anleger" habe sich **oligohaline Salzgrünländer (KGO)** entwickelt. Aufgrund der Lage im bereits anthropogen vorgeprägten Gebiet durch bereits vorhandene Freizeit- und touristische Nutzung sowie Verkehrsflächen wird ein verringerter Kompensationswert von **4,0** verwendet.

Südlich und nördliche des Anlegers angrenzend an den Strandbereich befinden sich **Naturnahe Sandstrande der Boddengewässer (KSB),** die gemäß § 20 NatSchAG M-V zu schützen sind. Aufgrund der Nähe zum Anleger und zum intensiv genutzten Strandbereich wird ein unterer Kompensationswert von **4,0** angesetzt.

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

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

Südlich der Straße „Zum Anleger" befindet sich eine Kuhweide. Die höher gelegenen randlichen Abschnitte sind vom deutschen Weidelgras dominiert. Diese Bereiche der Kuhweide wurden als **Frischweide (GMW)** aufgenommen. Es wird ein Kompensationswert von **2,0** verwendet.

Die nicht gemähten Bereiche des Golfplatzes entsprechen einer Weidelgras-Spitzwegerich-Frischwiese, die dem Biotoptyp **Artenarmes Frischgrünland (GMA)** zugeordnet wird. Der Biotoptyp ist in der HZE nicht enthalten und bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aus gutachterlicher Sicht ist die Zuordnung des Biotoptyps GMA (artenarmes Grünland) zum deutlich wertvollere Biotoptyp Frischwiese (GMF), der eine Werteinstufung 3 aufweist, nicht gerechtfertigt. Für den Biotoptyp GMA würde in der freien Landschaft höchstens eine Wertstufe von 2 anzusetzen sein. Aufgrund der Nutzung der Fläche als Golfplatz (Wertstufe 0) ergibt sich ein Mittelwert von 1. Demnach wird ein Kompensationswert von **1,0** verwendet

**Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)**, die an der Straße wächst, wird durch die damit verbundene Belastung mit einem unteren Kompensationswert von **2,0** berücksichtigt.

Auf dem Golfplatz befinden sich **Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX)**. Sie werden v.a. von Gemeiner Esche, Hainbuche, Spitz- und

Bergahorn sowie Schwarzem Holunder gebildet. Es wird ein Kompensationswert von **1,0** angesetzt.
Der Schutzstatus des Weidengehölzes südwestlich angrenzend an die Parkhausruine, wurde geprüft. Das Weidengehölz unterliegt keinem Schutzstatus, da es nicht in der freien Landschaft liegt und auch nicht von mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen umgeben ist. Das Weidengehölz ist von Siedlungsbiotopen wie Brache der Verkehrs- und Industrieflächen (der Betonplatte, OBV) und Ruderalflächen (RHU) umgeben. Demnach wird das Weidengehölz als Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) bewertet. Demnach wird ein Ersatz für das Weidengehölz nicht erforderlich. Demnach ist ein Ausnahmeantrag für die Eingriffe in das Weidengehölz nicht erforderlich

Das Ferienhausgebiet wird nördlich und westlich von einer **Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)** aus Hainbuchen und Ahornen zum Golfplatz abgegrenzt. Es wird ein Kompensationswert von **1,5** angesetzt.

Der Schutzstatus der Hecke, die das Ferienhausgebiet zum Golfplatz hin abschirmt, wurde geprüft. Die Hecke unterliegt keinem Schutzstatus, da sie nicht in der freien Landschaft liegt. Die Hecke wird von Siedlungsbiotopen wie dem Golfplatz auf der westlichen und nördlichen Seite und vom Ferienhausgebiet an der südlichen und östlichen Seite begrenzt. Demnach wird die Hecke als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) bewertet. Eine entsprechende Ersatzmaßnahme für die Hecke ist somit nicht erforderlich. Demnach ist ein Ausnahmeantrag für die Eingriffe in die Hecke nicht erforderlich.

Der Anleger mit Schwimmstegen und Wellenbrecher, einschließlich der unmittelbar umliegenden Wasserfläche, wird als **Hafen- und Schleusenanlage (OVH)** aufgenommen. Für den **Anleger** mit Gebäuden, Schwimmstegen und Wellenbrecher wird ein Kompensationswert von **0** und für die **Wasserfläche** ein Kompensationswert von **0,9** angesetzt.

**Tab. 8:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope aus der Biotopkartierung von IFAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte 6: 18.11.2017); hier: marine Biotoptypen

| Biotop-Nr. | Kürzel | Biotoptyp | Werteinstufung |
|---|---|---|---|
| 2.3 | NBF | Meeresboden mit Fein- bis Mittelsanden | 4 |
| 2.4 | NBK | Kies-, Grobsand- und Schillbereiche | 4 |

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

### 5.5.3. Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen maßgebend. Weiterhin wurden die Ausführungen unter dem Punkt 5.5.2 unter Bilanzierungsgrundlagen als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung verwendet (siehe hierzu auch nachfolgende Abbildung).

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

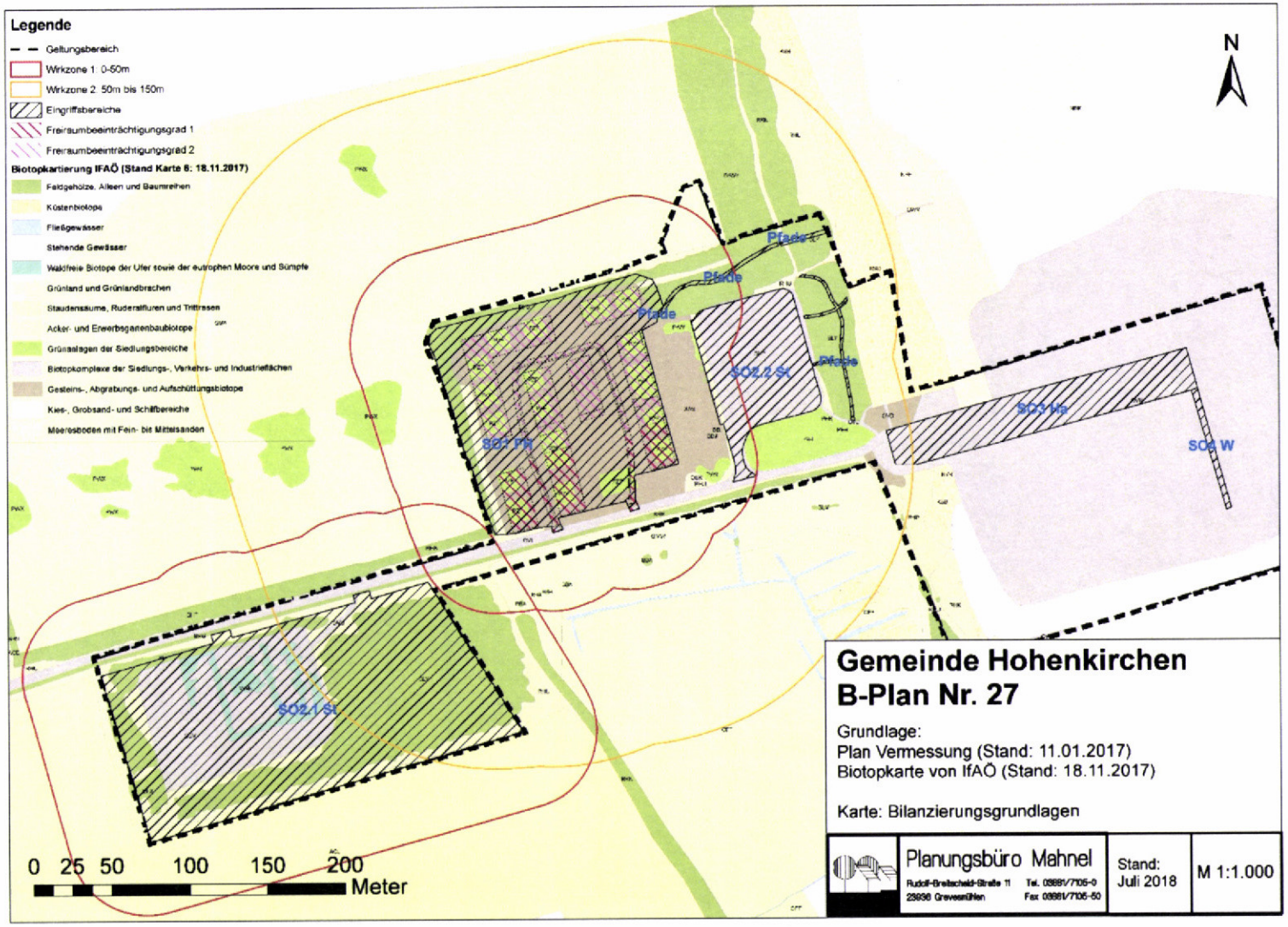



**Abb. 12:** Bilanzierungsgrundlagen, nicht maßstabsgetreu

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

Für die Beurteilung der Auswirkungen durch die Errichtung des Wellenbrechers auf die Küstendynamik und die Veränderung des Sedimenttransportes im betroffenen Küstenabschnitt wurden folgende Unterlagen zu Grunde gelegt: Stellungnahme über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse von Reeck & Partner Stand 2001, Machbarkeitsuntersuchung zum Wellenbrecher Hohen Wieschendorf von b&o Ingenieure Stand 2017, die Einschätzungen zum Sedimenttransport und zu den Trübungsfahnen von b&o Ingenieure Stand 2017 und die Korngrößenverteilung von Geotechnik Labor GmbH Stand 2017. IFAÖ kommt in seiner gutachterlichen Prüfung unter den Vorgaben aus den oben aufgezählten Unterlagen zu dem Ergebnis, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen durch die Erstellung des Wellenbrechers auf die Küstendynamik und die Veränderung des Sedimenttransportes im betroffenen Küstenabschnitt zu erwarten ist. Somit wird angenommen, dass es auch zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das geschützte Küstenbiotop kommt. Der Wellenbrecher wird so ausgeführt, dass die geringstmöglichen Auswirkungen eintreten. Die genaue Ausführung sowie die Prüfung der Verträglichkeit werden Gegenstand eines gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren sind die baubedingten Wirkungen erneut zu beurteilen und die Verträglichkeit der beabsichtigen Maßnahme nachzuweisen.

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

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

Für die Anteile an versiegelter und teilversiegelter Fläche des geplanten Parkplatzes (SO 2.1/ St) dient ein Entwurf des Ingenieurbüros Dohse GmbH (Stand: 15.02.2017) als Grundlage.

Für die Bilanzierung des Eingriffs durch den Wellenbrecher wird von der Variante ausgegangen, die nach derzeitigem Kenntnisstand die größere Versieglung des Meeresbodens verursacht. Dies ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Variante 1. Bei der Variante1 wird von einer Versieglung des Meeresbodens in Höhe von 391,50 m² ausgegangen.
Als Grundlage dienen der Lageplan – Variante Fangedamm Vorschlag 3 von b&o Ingenieure (Stand: 02.02.2017) sowie die Biotopkartierung von IfAÖ (Stand: Text:18.05.2017, Karte 6: 18.11.2017).
Im konkreten Baugenehmigungsverfahren sind die anlagebedingten Wirkungen erneut zu beurteilen und die Verträglichkeit der Auswirkungen nachzuweisen.

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

*Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung*
Die ufernahen Bereiche und damit auch der überwiegende Anteil des Geltungsbereichs liegen außerhalb eines Landschaftsbildraumes, werden jedoch mit mittlerer bis hoher Bedeutung beschrieben. Die Parkplatzruine ist Bestandteil des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels" mit geringer bis mittlerer Bedeutung. Wichtige Landschaftsbildelemente sind die Härrwisch und angrenzende Gehölzstrukturen, auch nördlich des Anlegers (Hecken). Die Ortslage Hohen Wieschendorf liegt außerhalb landschaftlicher Freiräume. Jedoch ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 teilweise in den landschaftlichen Freiräumen inbegriffen, aufgrund des Alters der Daten.

Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gebäude der Ferienhäuser, den Parkplatz und den Anleger bereits vorbelastet. Es ergeben sich nur geringfügige, zusätzliche Änderungen in diesem Bereich, welche als unerheblich zu bewerten sind und sich zum Teil positiv auf das Landschaftsbild auswirken (z.B. die geplante Dünenlandschaft im Bereich der Ferienhäuser).
Der zusätzliche Parkplatz, der südlich der Straße „Zum Anleger" im Bereich der Parkplatzruine entstehen soll, wird so in das Gelände eingebunden, dass er kaum sichtbar ist. Zudem werden die unnatürlichen Erdaufschüttungen, der ehemaligen Parkhausbaustelle beseitigt, wodurch wieder ein offener Blick in die Landschaft ermöglicht wird und die Landschaft in Bezug auf das Gelände wieder ihrem ursprünglichen Zustand nahekommt. Südlich der geplanten Stellplatzfläche ist es geplant naturnahe Wiesenflächen anzulegen.
Durch diese Maßnahmen wird eine Minimierung der Veränderungen des Landschaftsbildes erreicht und die natürliche Erholungseignung verbessert.

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

Baukörper/Baufeld

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

2.) Teilversiegelte Wegeflächen (Teilversieglung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2

3.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

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

Wirkzonen

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

**Sportboothafen (SO 3/ Ha) und Wellenschutzanlage (SO 4/ W)**
Für das Sonstiges Sondergebiet – Sportboothafen (SO 3/ HA) und das Sonstiges Sondergebiet - Wellenschutzanlage (SO 4/W) werden keine Wirkzonen angesetzt.
Dies wird damit begründet, dass der Anleger mit Gebäuden und der schwimmende Wellenbrecher bereits bestehen und eine Genehmigung vorliegt.
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.27 soll nur ein Gebäude auf dem Anleger erweitert werden. Da der Anleger bereits versiegelt ist, erfolgt keine Neuversieglung. Durch die Erweiterung des Gebäudebestandes entsteht keine wesentlich höhere Beeinträchtigung als schon durch den Bestand gegeben ist, sodass davon ausgegangen wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf bzgl. mittelbarer Eingriffswirkungen besteht.
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr.27 soll der schwimmende Wellenbrecher durch festen Wellenbrecher ersetzt werden. Die Neuversieglung wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Durch den Ersatz des Wellenbrechers entsteht gegenüber dem Bestand keine wesentlich höhere Beeinträchtigung, sodass davon ausgegangen wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf bzgl. mittelbarer Eingriffswirkungen besteht. Ob ein Ausgleich für die bei der Herstellung des festen Wellenbrechers entstehenden baubedingten Beeinträchtigungen besteht, ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

**Ferienhausgebiet (SO 1/ FH)**
Für die Sondergebiete, die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet (SO 1/FH) werden zwei Wirkzonen angesetzt. Wirkzone 1 umfasst die Flächen, die einen Abstand von 0 bis 50 m und Wirkzone 2 umfasst die Flächen, die einen Abstand von 50 bis 150 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Ferienhäuser) haben.

Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche zu erwarten.
In westlicher und nördlicher Richtung wird dieser Planbereich von einer Siedlungshecke und darauffolgend von Grünflächen des Golfplatzes begrenzt. In östlicher Richtung befinden sich Windschutzpflanzungen und Flächen mit ruderaler Staudenflur und vor allem Sträuchern des Siedlungsbereiches. In südlicher Richtung grenzt die Straße „Zum Anleger" an, worauf weiter südlich die Kuhweide folgt.
Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (ehemalige Nutzung als Parkplatz) sowie der geplanten ganzjährigen Nutzung des Ferienhausgebietes wird davon ausgegangen, dass die Wirkzone 2 mit einer Ausdehnung bis zu 150 m hinreichend bemessen ist. Um negative Auswirkungen von dem Baugebiet wie Emissionen (Lärm, Licht, Gerüche) zu kompensieren, werden die Ferienhäuser in eine Dünenlandschaft eingebunden.

**Stellplätze (SO 2.1 /St)**
Für das Sonstige Sondergebiet – Stellplätze (SO 2.1/ St) wird eine Wirkzone von 50 m angesetzt. Die Wirkzone umfasst Flächen bzw. Bereiche, die einen Abstand von 0 bis 50 m zu eingriffserheblichen Flächen bzw. Bereichen (Stellplätze) haben.

Durch die geplante Nutzung sind betriebsbedingte Emissionen wie Lärm, Licht und Gerüche zu erwarten.
Die Stellplatzanlage wird in westlicher, südlicher und östlicher Richtung von Acker und in nördlicher Richtung von der Straße „Zum Anleger“ begrenzt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Baugebiet SO 2.1/ St (angrenzend zur Straße „Zum Anleger“) sowie der geplanten ganzjährigen Nutzung der Stellplätze und der geringen Stellplatzgröße wird davon ausgegangen, dass eine Wirkzone mit einer Ausdehnung bis zu 50 m hinreichend bemessen ist. Um negative Auswirkungen wie Emissionen (Lärm, Licht, Gerüche) von dem Baugebiet SO 2.1/ St zu kompensieren, wird die Stellplatzanlage 2 m unterhalb der Oberkante der Straße „Zum Anleger“ hergestellt und mit Grünflächen gestaltet.

Innerhalb der festgelegten Wirkzone sind alle Biotoptypen mit einem Biotopwert größer gleich 2 zu berücksichtigen.

Es wird für die betroffenen Biotope in den Wirkzonen aufgrund ihrer geringen Empfindlichkeit bezüglich Emissionen ein Wirkfaktor von 0,4 angesetzt. Ein Wirkfaktor von 0,4 ist angemessen, weil die Bauvorhaben im schon anthropogen genutzten Gebiet stattfinden. Durch den vorhandenen Anleger, die vorhandene Nutzung des Sportboothafens, die als Stellplatzfläche genutzten Flächen, sowie die Straße „Zum Anleger“ sind die an die Baugebiete angrenzenden Flächen schon von Störungen wie Lärm und Emissionen beeinträchtigt.
Auf der Fläche des geplanten Parkplatzes an der Straße „Zum Anleger“ wurde im Rahmen der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der ehemaligen Gemeinde Gramkow der Bau eines Parkhauses begonnen und nicht abgeschlossen. Der Aushub des Baustellenbereiches, welcher sich auch auf der östlich angrenzenden Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches befindet, soll im Rahmen der Herstellung des geplanten Parkplatzes abgetragen und an das natürliche Gelände wieder angeglichen werden. Mit dieser Maßnahme soll das ursprüngliche Landschaftsbild und die Sichtbeziehungen in die offene Landschaft wiederhergestellt werden. Dies kann als Aufwertung des Landschaftsbildes angesehen werden. Die Aufwertung wird über eine Reduzierung des Wirkfaktors berücksichtigt.
Weiterhin soll der geplante Parkplatz unter dem natürlichen Geländeniveau liegen, sodass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht und Blickbeziehungen in die offene Landschaft von der Straße „Zum Anleger“ aus möglich sind. Dies wird über eine Reduzierung des Wirkfaktors ebenfalls berücksichtigt.
Es wird daher ein reduzierter Wirkfaktor von 0,2 angesetzt.

**Stellplätze (SO 2.2/ St)**
Für das Sonstige Sondergebiet – Stellplätze (SO 2.2/ St) wird keine Wirkzone angesetzt. Der Parkplatz war vor der Herstellung eines vollversiegelten Parkplatzes als teilversiegelter Parkplatz (lückiger Trittrasen auf Schotter) bereits vorhanden und wurde als Parkplatz genutzt. Durch eine Vollversieglung ergeben

sich keine Änderungen bezüglich mittelbarer Beeinträchtigungen auf Biotoptypen innerhalb der Wirkzonen, sodass keine Wirkzone angesetzt wird.

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

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs (= Gesamtbilanzierung)

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

*Biotopbeseitigung mit Flächenversieglung (Totalverlust)*
Für die Vollversiegelung von Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5. Für teilversiegelte Wegeflächen erfolgt ein Zuschlag von 0,2.

**Tab. 9:** Biotopbeseitigung mit Flächenversieglung (Totalverlust)

| **Biotoptyp** | **Fläche A [m²]** | **Kompensationserfordernis (K)** | **Zuschlag Versieglung (Z)** | **Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (KF)** | **Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [qm])** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Wellenschutzanlage (SO 4/ W) - Variante 1 Fangedamm** | | | | | |
| Hafen- und Schleusenanlage (OVH) | 391,50 | 0,9 | 0,5 | 0,75 | 411,08 |
| **Ferienhausgebiete (SO 1/ FH)** | | | | | |
| *Ferienhäuser* | | | | | |

| Biotoptyp | Fläche A [m²] | Kompensationserfordernis (K) | Zuschlag Versieglung (Z) | Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (KF) | Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [qm]) |
|---|---|---|---|---|---|
| Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) | 1.257,63 | 1,0 | 0,5 | 0,75 | 1.414,84 |
| Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) | 3.272,78 | 1,0 | 0,5 | 1,00 | 4.909,17 |
| Artenarmer Zierrasen (PER) | 1,13 | 0,5 | 0,5 | 1,00 | 1,13 |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) | 168,45 | 1,0 | 0,5 | 1,00 | 252,68 |
| *Zwischensumme* | *4.700,00* | | | | *6.577,82* |
| *Wege - Teilversieglung* | | | | | |
| Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) | 241,83 | 1,0 | 0,2 | 0,75 | 217,65 |
| Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) | 449,07 | 1,0 | 0,2 | 1,00 | 538,89 |
| Artenarmer Zierrasen (PER) | 44,31 | 0,5 | 0,2 | 0,75 | 23,26 |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) | 29,54 | 1,0 | 0,2 | 1,00 | 35,44 |
| *Zwischensumme* | *764,76* | | | | *815,25* |
| *Wege - Vollversieglung* | | | | | |
| Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) | 105,00 | 1,0 | 0,5 | 0,75 | 118,12 |
| Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) | 168,56 | 1,0 | 0,5 | 1,00 | 252,84 |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) | 11,64 | 1,0 | 0,5 | 1,00 | 17,47 |
| *Zwischensumme* | *285,20* | | | | *388,43* |
| *Zwischensumme* | *5.749,96* | | | | *7.781,50* |
| **Stellplätze (SO 2.2/ St) – Vollversieglung des teilversiegelten Parkplatzes** | | | | | |
| Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) | 3.485,86 | 1,0 | 0,5 | 0,75 | 3.921,59 |
| Artenarmer Zierrasen (PER) | 260,83 | 0,5 | 0,5 | 0,75 | 195,62 |

| Biotoptyp | Fläche A [m²] | Kompensationserfordernis (K) | Zuschlag Versieglung (Z) | Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (KF) | Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [qm]) |
|---|---|---|---|---|---|
| Ruderale Staudenflur (RHU) | 6,92 | 2,0 | 0,5 | 0,75 | 12,98 |
| *Zwischensumme* | 3.753,61 | | | | *4.130,19* |
| **Stellplätze (SO 2.1/ St)** | | | | | |
| *Fahrgasse, Sickerpflaster, teilversiegelt* | | | | | |
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL) | 2.641,02 | 1,0 | 0,2 | 0,75 | 2.376,92 |
| *Geh- und Radweg, teilversiegelt* | | | | | |
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL) | 953,23 | 1,0 | 0,2 | 0,75 | 857,91 |
| *Gehweg, teilv.* | | | | | |
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL) | 27,58 | 1,0 | 0,2 | 0,75 | 24,82 |
| *Stellplatz, Rasenfugenpflaster, teilversiegelt* | | | | | |
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL) | 3.012,88 | 1,0 | 0,2 | 0,75 | 2.711,59 |
| *Zufahrt, Betonsteinpflaster* | | | | | |
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL) | 285,51 | 1,0 | 0,5 | 0,75 | 321,20 |
| *Funktionsgebäude* | | | | | |
| Lehm- bzw. Tonacker (ACL) | 140,00 | 1,0 | 0,5 | 0,75 | 157,50 |
| *Zwischensumme* | *7.060,22* | | | | *6.449,94* |
| **Summe Versieglung [m²]** | **16.955,29** | **Summe gesamt KFÄ [m²]** | | | **18.772,70** |

*Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust*

**Tab. 10:** Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

| Biotoptyp | Fläche A [m²] | Kompensations-erfordernis (K) | Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (KF) | Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x KF [qm]) |
|---|---|---|---|---|
| **Ferienhausgebiete (SO 1/ FH)** | | | | |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) | 1.153,93 | 1,5 | 0,75 | 865,45 |
| Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) | 277,82 | 1,0 | 0,75 | 104,18 |
| Windschutzpflanzung (BWW) | 307,75 | 1,0 | 0,75 | 115,41 |
| *Zwischensumme* | *1.739,50* | | | *1.085,04* |
| **Wegeführungen nördlich und östlich der Stellplätze (SO2.2/ St)** | | | | |
| Nicht oder teilversiegelte Freiflächen teilweise mit Spontanvegetation (PEU) | 5,84 | 1,0 | 0,75 | 4,38 |
| Windschutzpflanzung (BWW) | 225,17 | 1,0 | 0,75 | 168,88 |
| Gebüsch aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern (BLY) | 351,52 | 1,0 | 0,75 | 263,64 |
| *Zwischensumme* | *582,52* | | | 436,89 |
| **Summe Funktionsverlust [m²]** | **2.322,02** | **Summe gesamt KFÄ [m²]** | | ***1.521,93*** |

*Minimierung*

Die Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden nachfolgend beschrieben und bilanziert.

Minimierungsmaßnahme 1 – MM1 (Entwicklung einer naturnahen Wiese)
Die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche" nördlich der Straße „Zum Anleger" vorhandene Rasenfläche ist über eine extensive Mahd (max. zweimal jährlich) zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Minimierungsmaßnahme 2 – MM2 (Heckenverpflanzung im SO1 / FH)
Am Ferienhausgebiet ist die Rodung von Teilbereichen der Siedlungshecke geplant. Mit den Sichtlücken soll eine möglichst naturnahe Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Erlebbarkeit der umgebenden Natur und

Landschaft für die Gäste geschaffen werden. Zur Minimierung der Eingriffe in die Siedlungshecke, soll der nördliche Teil der Hecke um ca. 10 m nach Norden "versetzt" werden. Sollte wider Erwarten die umgesetzten Heckenbereiche nicht anwachsen, sind diese durch eine artengleiche Neuanpflanzung auszugleichen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3. der textlichen Festsetzung zu verwenden.

Minimierungsmaßnahme 3 – MM3 – (3-reihige Heckenanpflanzung im SO2.1 /St)
Im Böschungsbereich zwischen geplantem Parkplatz SO2.1/St und der Kompensationsmaßnahmenfläche KM1 soll eine dreireihige Strauchhecke angepflanzt werden. Die Anpflanzungen sollen auch schon im Rahmen der Herstellung des geplanten Parkplatzes angepflanzt werden. Die Strauchhecke wird Biotopfunktionen übernehmen und den Verlust, der durch die Rodung von Heckenabschnitten im Bereich der Ferienhäuser erfolgt, minimieren.

**Tab. 11:** Minimierung

| Biotoptyp | Fläche A [m²] | Kompensations-erfordernis (K) | Korrekturfaktor für Freiraum-Beeinträchtigungsgrad (KF) | Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x KF [qm]) |
|---|---|---|---|---|
| Minimierungsmaßnahme 1 | 1.487,20 | 1,5 | 0,75 | -1.673,10 |
| Minimierungsmaßnahme 2 | 302,00 | 1,5 | 0,75 | -339,75 |
| Minimierungsmaßnahme 3 | 1.075,00 | 1,5 | 0,75 | -1.209,38 |
| **Summe Minimierung [m²]** | **2.864,20** | **Summe gesamt KFÄ [m²]** | | **-3.222,23** |

*Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)*

Die Wirkzonen des Ferienhausgebietes und die Wirkzone des geplanten Parkplatzes überschneiden sich teilweise. Der jeweilige Flächenanteil des betroffenen Biotops (BHS, RHU, GMW) wurde anteilig in der entsprechenden Wirkzone berücksichtigt.

**Tab. 12:** Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

| Biotoptyp | Flächeninhalt A in Wirkzone [m²] | Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K) | Wirkfaktor (W) | Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m2] |
|---|---|---|---|---|
| **Stellplätze (SO 2.1/ St)** | | | | |
| *Wirkzone 1 (0 - 50 m)* | | | | |
| Flutrasen (GFF) | 231,50 | 2,0 | 0,20 | 92,6 |
| Strauchhecke mit Überhältern (BHS) | 338,50 | 4,0 | 0,20 | 270,8 |
| Strauchhecke (BHF) | 2.509,88 | 4,0 | 0,20 | 2.007,9 |
| Frischweide (GMW) | 600,03 | 2,0 | 0,20 | 240,0 |
| Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) | 810,03 | 2,0 | 0,20 | 324,0 |
| *Zwischensumme* | *4.489,94* | | | *2.935,33* |
| **Ferienhausgebiete (SO 1/ FH)** | | | | |
| *Wirkzone 1 (0 - 50 m)* | | | | |
| Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX) | 513,93 | 1,0 | 0,40 | 205,6 |
| Mesophiles Laubgebüsch (BLM) | 38,57 | 3,0 | 0,40 | 46,3 |
| Flutrasen (GFF) | 172,08 | 2,0 | 0,40 | 137,7 |
| Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN) | 0,18 | 2,0 | 0,40 | 0,1 |
| Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) | 837,28 | 2 | 0,40 | 669,8 |
| Strauchhecke mit Überhältern (BHS) | 159,79 | 4 | 0,40 | 255,7 |
| Frischweide (GMW) | 1.236,44 | 2 | 0,40 | 989,2 |
| *Zwischensumme* | *8.225,53* | | | *2.304,3* |
| *Wirkzone 2 (50 - 150 m)* | | | | |
| Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung (FGN) | 486,48 | 2,0 | 0,05 | 48,6 |
| Flutrasen (GFF) | 13.473,83 | 2,0 | 0,05 | 1.347,4 |
| Frischweide (GMW) | 1.441,98 | 2,0 | 0,05 | 144,2 |
| Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer (KSB) | 107,30 | 4,0 | 0,05 | 21,5 |
| Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) | 1.904,14 | 2,0 | 0,05 | 190,4 |
| Mesophiles Laubgebüsch (BLM) | 19,02 | 3,0 | 0,05 | 2,9 |
| Oligohalines Salzgrünland (KGO) | 287,06 | 4,0 | 0,05 | 57,4 |
| *Zwischensumme* | *17.719,80* | | | *1.812,4* |
| *Zwischensumme* | *25.945,33* | | | *8.330,48* |

| Biotoptyp | Flächeninhalt A in Wirkzone [m²] | Kompensations-wertzahl für Biotoptyp (K) | Wirkfaktor (W) | Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x W [m2] |
|---|---|---|---|---|
| **Summe Beeinträchtigung in Wirkzonen [m²]** | **25.945,33** | **Summe gesamt KFÄ [m²]** | | **4.116,68** |

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

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

*Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Durch das geplante Vorhaben sind Brut- und Rastvögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse betroffen.
Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz siehe unter Punkt 5.4 des Umweltberichtes. Unter Berücksichtigung der unter Punkt 5.4 vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz wird davon ausgegangen, dass kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.
Durch das Vorhaben wird die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens im Bereich des Ferienhausgebietes in Anspruch genommen. Das Regenwasserrückhaltebecken dient Amphibien als Laichhabitat. Zum Ausgleich des zusätzlichen Kompensationsbedarfes für die Inanspruchnahme des artenschutzrechtlich relevanten Kleingewässers wird innerhalb des Plangebietes ein naturnahes Kleingewässer angelegt. Die Anlage des Kleingewässers als Laichhabitat für Amphibien dient der Kompensation des Lebensraumverlustes.

*Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

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

*Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Der Plangeltungsbereich befindet sich in dem Landschaftsbildraum „Ackerland des Klützer Winkels", dessen Landschaftsbild gering bis mittel bewertet wird.
Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben verändert, jedoch im Großteil des Plangebietes nicht erheblich beeinträchtigt.
Mit der Option der Erweiterung des östlichen Gebäudes auf dem Anleger um 100 m² wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht wesentlich erhöht. Der Anleger mit Gebäuden und der schwimmende Wellenbrecher bestehen bereits und eine Genehmigung liegt vor. Gemäß dem Betreiberkonzept handelt es sich bei der Erweiterung aufgrund der prädestinierten Lage des Gebäudes um die Option eine Veranda anzubauen. Durch die Erweiterung des

Gebäudebestandes entsteht keine wesentlich höhere Beeinträchtigung als schon durch den Bestand gegeben ist, sodass davon ausgegangen wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf bzgl. des Landschaftsbildes besteht.

Im Bereich des geplanten Parkplatzes an der Straße „Zum Anleger" und der Anlage von extensiven Wiesen ist von einer Verbesserung des Landschaftsbildes auszugehen, da die Erdwälle bzw. der Aushub der ehemaligen Baustelle beseitigt werden und somit eine Angleichung des Geländes erfolgt. Da das Gelände des geplanten Parkplatzes leicht unter dem natürlichen Geländeniveau liegen wird, erfolgt eine Verschattung der Blickbeziehungen zum Parkplatz, was positiv zu bewerten ist. Zudem wird durch Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen südlich des Parkplatzes (extensive Wiese) eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt. Die Aufwertung des Landschaftsbildes wird im Rahmen der Bilanzierung der Wirkzone sowie der Kompensationsmaßnahme berücksichtigt.
Im Bereich des Ferienhausgebietes ist eine Vorbelastung durch die Parkplatznutzung gegeben. Es ist geplant die vorhandene Eingrünung durch die Siedlungshecke teilweise durch Sichtlücken zu unterbrechen. Gesamtheitlich gesehen wird die Eingrünung dennoch erhalten bleiben. Zudem sind eingriffsnahe Gehölzpflanzungen sowie die Anlage von Dünen innerhalb des Ferienhausgebietes geplant.
Durch diese Maßnahmen sowie die Einbindung der Bebauung in die Landschaft ist davon auszugehen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein weiterer Kompensationsbedarf besteht.

*Multifunktionaler Gesamteingriff*
Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 24.124,41 m² KFÄ.

**Tab. 13**: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

| Maßnahme | KFÄ [m²] |
|---|---|
| Versiegelung | 18.772,70 |
| Biotopverlust durch Funktionsverlust | 1.521,93 |
| Minimierung | -3.222,23 |
| Beeinträchtigung in Wirkzonen | 7.052,01 |
| Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen | -Maßnahmen zum Artenschutz<br>-Anlage eines naturnahen Kleingewässers |
| **Multifunktionaler Gesamteingriff** | **24.124,41** |

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

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

Die Lage der westlichen Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes soll mittig zwischen zwei Bäumen der Baumreihe erfolgen, um die Beeinträchtigung so gering wie

möglich zu halten. Hier kommt es zu Beeinträchtigungen im Wurzelbereich von 2 Bäumen.

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

Gemäß § 19 NatSchAG M-V Abs.1 sind „[...] einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen [...] gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von [...] einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten [...]."
Nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M- V kann die Naturschutzbehörde vom Verbot der Beseitigung geschützter Bäume Ausnahmen zulassen, wenn Voraussetzungen nach § 67 Absatz 1 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.
Die unvermeidbaren Eingriffe sind vom Verursacher durch Neuanpflanzungen auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen.

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

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

<u>Lage der geschützten Baumreihe im Plangebiet</u>
An der Straße „Zum Anleger" verläuft eine geschlossene Baumreihe aus Mehlbeeren, die nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist (siehe nachfolgende drei Abbildungen). Diese Geschlossene Baumreihe geht in Höhe des östlichen Randbereiches des geplanten Parkplatzes in eine Baumreihe aus Silberweiden über.

**Abb. 13:** Baumreihe entlang der Straße „Zum Anleger“, Blick nach Südwest

**Abb. 14:** Baumreihe entlang der Straße „Zum Anleger“, Blick nach Nordost

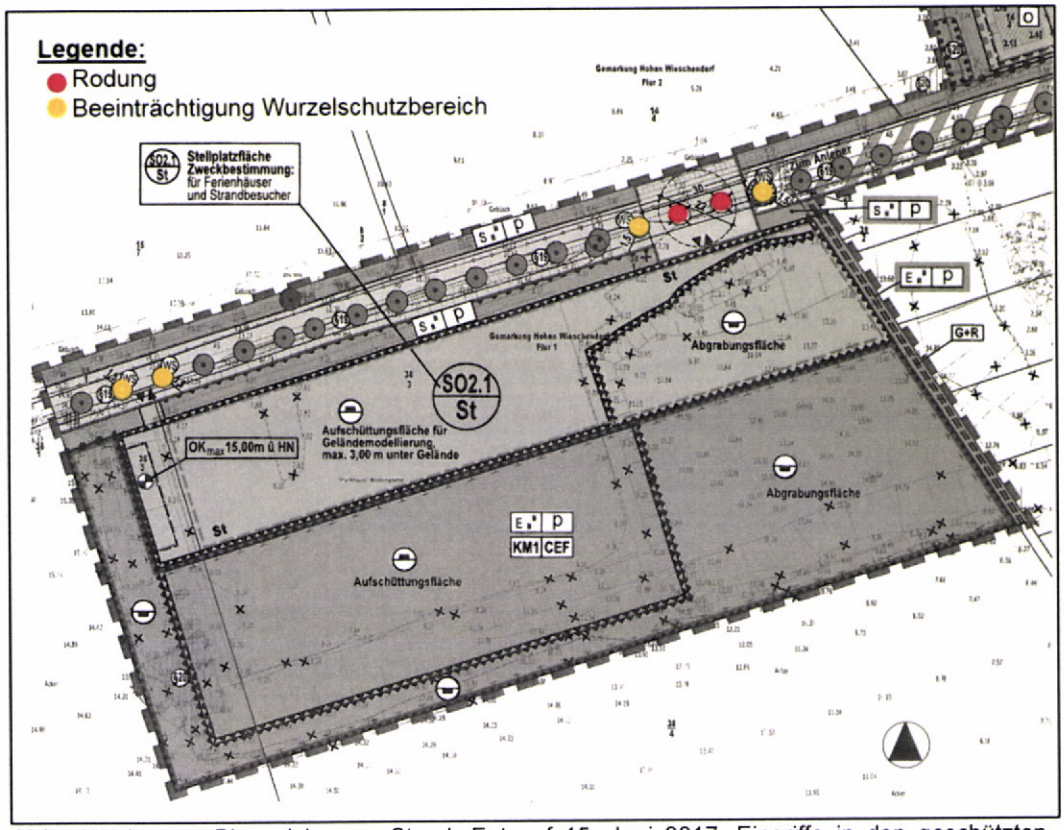



**Abb. 15:** Auszug Planzeichnung, Stand: Entwurf 15. Juni 2017, Eingriffe in den geschützten Baumbestand gemäß § 19 NatSchAG M-V

Ermittlung des Kompensationsumfangs – Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches

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

Grundlage für die Ermittlung des Wurzelverlustes bildet die Vermessung (Stand: 11.01.2017) und das Parkplatzkonzept (Stand: 15.02.2017). Als Wurzelbereich wurde die Kronentraufe (Kronendurchmesser KD) zuzüglich 1,50 m berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Wurzelverlustes werden die geplanten Versiegelungen berechnet (siehe nachfolgende Tabelle).

**Tab. 14:** Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in Wurzelbereich

| Art | KD [m] | Baumkronenfläche im m² (Kronendurchmesser +1,5 m) | Wurzelverlust in % | Kompensationsbedarf [Baum/Bäume] | Ausgleichspflanzung [Baum] |
|---|---|---|---|---|---|
| Mehlbeere | 2,0 | 19,63 | 10,19 | 0,2 | 0,2 |
| Mehlbeere | 2,0 | 19,63 | 10,19 | 0,2 | 0,2 |
| Mehlbeere | 2,0 | 19,63 | 10,19 | 0,2 | 0,2 |
| Silberweide | 5,0 | 50,27 | 7,96 | 0,16 | 0,16 |
| **Summe Kompensationsbedarf** | | | | **0,76** | **1** |

Als Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich ist eine Ausgleichspflanzung zu leisten. Für die Ausgleichspflanzung ist eine Baumart gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es ist ein Baum in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist durch eine mindestens zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass).

Ermittlung des Kompensationsumfangs – Rodung

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

**Tab. 15:** Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Rodung

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

Für die Rodung geschützter Bäume gemäß § 19 NatSchAG besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinaus gehenden Umfang besteht für jeden nicht durch Pflanzung kompensierten Baum die Pflicht der Zahlung von 400,-€ pro Baum in den Alleefond (vgl. Punkt 5.2 Alleenerlass).
Demnach sind als Ausgleich für die Rodung von 2 Mehlbeeren 2 Ausgleichspflanzungen zu leisten und für 4 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 400,-€ pro Baum in den Alleefond zu zahlen oder 4 weitere Ausgleichspflanzungen zu leisten.
Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von 16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist sind durch eine mindestens zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass).

**Es sollen 5 Ausgleichspflanzungen umgesetzt und für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 400,-€ pro Baum in den Alleefond gezahlt werden.**

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung und Beeinträchtigung von § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Eine Genehmigung ist in Aussicht gestellt.

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

Es besteht ein Kompensationsbedarf von 23.691,69 m² KFÄ.

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

Auf der Fläche zwischen Ferienhausgebiet und Parkplatz sind Pflanzungen aus einheimischen und teilweise nicht einheimischen Sträuchern erfolgt. Daher wird eine Anrechnung als Kompensationsmaßnahme als nicht sinnvoll angesehen. Nachfolgend werden die internen und externen Kompensationsmaßnahmen beschrieben und dargestellt (**siehe Anlage „Lage der Maßnahmen“**).

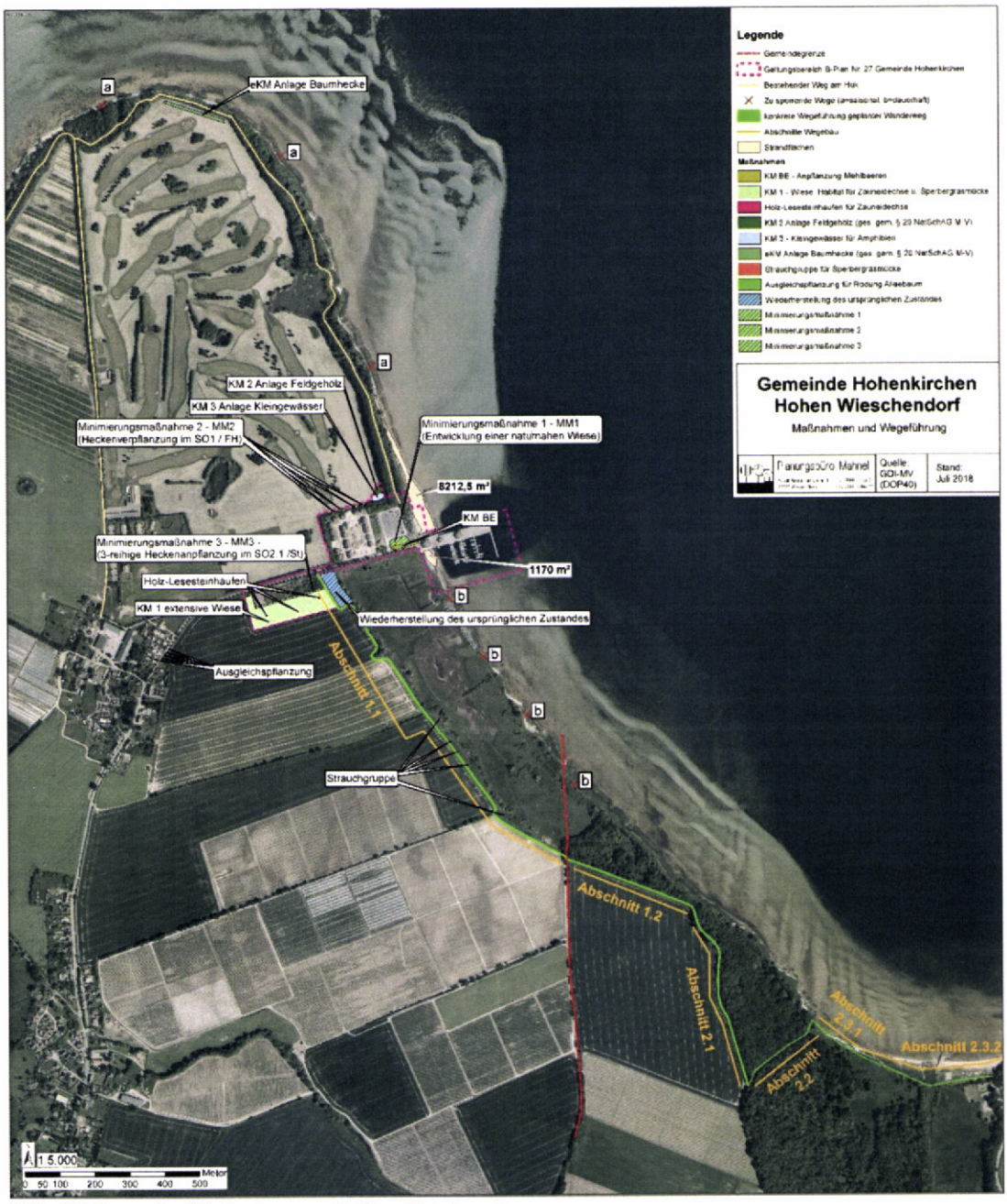



**Abb. 16:** Lage der Maßnahmen, nicht maßstabsgetreu

### Interne Kompensationsmaßnahmen

<u>Bereits erfolgte Kompensationsmaßnahme (KM BE):</u>
<u>Südlich des Parkplatzes am Strand (SO 2.2/ St)</u>
Auf der Fläche südlich des Parkplatzes am Strand auf den östlichen Bereichen der Flurstücke 13/3 und 13/5, der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf

wurden 19 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) im Anschluss an die erfolgten Baumaßnahmen aus dem V+E-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow gepflanzt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Plangebietes und hat eine Größe von ca. 475 m². Da Schwedische Mehlbeeren zwar einheimische Pflanzen sind, jedoch in der Region nicht verbreitet sind, wird ein Kompensationswert von 1,5 angesetzt.
Bedingt durch die Lage an Verkehrsflächen wird ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt.
Diese Maßnahme trägt zur naturnahen Eingrünung des Parkplatzes und zur Erhöhung der Diversität der Grünflächen innerhalb des Plangebietes bei.

Für die Umsetzung der bereits erfolgten internen Kompensationsmaßnahme ergibt sich gemäß der nachfolgenden Tabelle folgendes Kompensationsflächenäquivalent.

**Tab. 16:** Bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahmen

| **bereits erfolgte interne Kompensationsmaßnahme (KM BE)** | **Fläche A [m²]** | **Kompensations-erfordernis (K)** | **Leistungsfaktor (L)** | **Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x L [qm])** |
|---|---|---|---|---|
| Pflanzung von 19 Bäumen | 475,00 | 1,5 | 0,5 | 356,25 |
| **Summe KM BE [m²]** | **475,00** | **Summe gesamt KFÄ [m²]** | | **356,25** |

In ihrer Stellungnahme zum Entwurf vom 25.08.2017 teilte die zuständige untere Naturschutzbehörde mit, dass die angelegte extensive Wiesenfläche aufgrund der anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen durch die Nähe zum Parkplatz und der Straße „Zum Anleger" ausschließlich als Minimierungsmaßnahme zu berücksichtigen ist. Die angelegte extensive Wiesenfläche wird daher als Minimierungsmaßnahme in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Geplante interne Kompensationsmaßnahme 1 (KM1):
Extensive Wiese mit Holz-Lesesteinhaufen an der Stellplatzfläche (SO2.1/ St)
An der geplanten Stellplatzfläche auf den Flurstücken 36/3, Flur 1 sowie 38/3, Flur 1 (hier im südlichen Bereich) in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist auf einer Fläche von rund 12.100 m² eine extensiv bewirtschaftete, artenreiche Frischwiese mit Entwicklungsziel basenreicher Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist durch den Auftrag einer ca. 5 cm starken Mittelsand- bis Grobkiesschicht abzumagern. Für die Ansaat des Magerrasens ist eine Regiosaatgutmischung (RSM) für basenreiche Magerrasen für frische bis trockene Standorte zu verwenden. In den ersten 5 Jahren ist zweimal jährlich im August und Oktober eine Mahd durchzuführen. Ab dem 6. Jahr ist einmal jährlich eine Mahd ab August bis Oktober durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Mahd mit Schlegelmulcher ist zum Schutz der Zauneidechse untersagt. Vor der Mahd sind Zauneidechsen zu verscheuchen und während der Mahd auf diese zu achten. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Auf der Fläche ist die Anlage von drei Holz-Lesesteinhaufen mit südlich vorgelagerter Sandlinse zulässig. Eine Beschattung ist zu vermeiden. Der Aufbau der Holz-Lesesteinhaufen ist in nachfolgender Abbildung skizziert.

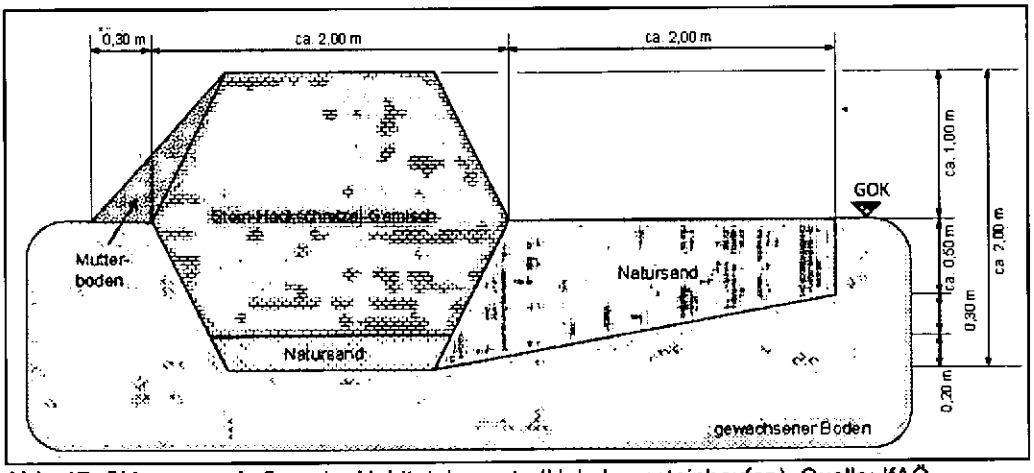



**Abb. 17:** Skizze zum Aufbau der Habitatelemente (Holz-Lesesteinhaufen), Quelle: IfAÖ

Die Fläche ist geprägt von Betonflächen sowie von Aushub des Baustellenbereiches und sich darauf befindenden Bewuchses aus überwiegend nicht heimischen Sträuchern. Durch die Herstellung einer naturnahen Wiese kann somit eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche erzielt werden. Höherwertige Biotopbereiche, die von der Umwandlung betroffen sind (Gehölze, Röhrichte) werden in die Aufwertung nicht miteinbezogen.
Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen.
Aufgrund der Lage innerhalb des Plangebietes und der Nähe zu den Stellplatzflächen wird ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,5 angesetzt.

Mit der Herstellung der Wiese wird der Naturraum in diesen Bereichen eingriffsnah aufgewertet, zudem erfolgt in diesem Zuge auch eine Angleichung des Geländes an das natürliche Geländeniveau, was ebenso landschaftsgestalterisch positiv zu werten ist.
Mit der Kompensationsmaßnahme werden Ersatzlebensräume für durch das Vorhaben beeinträchtigte Habitate von Zauneidechse, Blindschleiche und Waldeidechse geschaffen.
Die Kompensationsmaßnahme dient ebenfalls als Nahrungshabitat für die Sperbergrasmücke.

<u>Geplante interne Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)</u>
<u>Anlage eines Feldgehölzes</u>
Im nördlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Flurstück 12/4 der Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist ein Feldgehölz von 420 m² mit einem 5 m breiten Saumbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Verband von 1,2 x 1,2 cm (Sträucher) bis 1,5 x 1,5 cm (Bäume) zu pflanzen. 10 bis 30 % der Anpflanzfläche ist der Sukzession zu überlassen. Es sind 5 Bäume zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Gehölze sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen.

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

- Bäume 1. und 2. Ordnung: Heister, Höhe 150/175, 2xv.
- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

- Bäume 1. und 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre),
  Birke (Betula pendula),
  Hainbuche (Carpinus betulus),
  Gemeine Esche (Fraxinus excelsior).
- Sträucher
  Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
  Hasel (Corylus avellana),
  Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata),
  Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
  Schlehe (Prunus spinosa),
  Hundsrose (Rosa canina),
  Sal-Weide (Salix caprea),
  Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

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

Die Grünlandflächen des Golfplatzes sind für die Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Gehölzpflanzungen) geeignet. Der Biotoptyp GMA (artenarmes Grünland) ist in der HZE noch nicht enthalten. Aus gutachterlicher Sicht ist die Zuordnung des Biotoptyps GMA zum deutlich wertvollere Biotoptyp Frischwiese (GMF), der eine Werteinstufung 3 aufweist, nicht gerechtfertigt. Für den Biotoptyp GMA würde in der freien Landschaft höchstens eine Wertstufe von 2 anzusetzen sein. Aufgrund der Nutzung der Fläche als Golfplatz (Wertstufe 0) ergibt sich ein Mittelwert von 1.

<u>Geplante interne Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3):</u>
<u>Herstellung eines Kleingewässers</u>
Im nördlichen Bereich des Plangebietes, auf dem Flurstück 12/4, Flur 2 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf ist auf einer Fläche von 535 m² ein Kleingewässer als Laichhabitat für Amphibien herzustellen. Die freie Wasserfläche umfasst mindestens 100-150 m². Es ist mit einem Tiefwasserbereich von mindestens 1,10 m und einer Flachwasserzone anzulegen. Die Flachwasserzone ist durch eine Schwelle zum

Tiefenwasserbereich abzugrenzen. Die Nordseite ist mit einem flach auslaufenden Ufer mit einem Böschungsanstieg von 1:3 bis 1:5, andere Böschungen sind je nach Bodenart mit einem Anstieg von 1:2 bis 1:3 anzulegen. Der Bodenaushub ist außerhalb der Sonnenzone im Norden und Westen des Gewässers als Wall aufzuschütten und locker mit 3 Strauchgruppen aus je 3 Stück heimischen, dornenreichen Gehölzen zu bepflanzen. Eine Beschattung des Gewässers ist zu vermeiden. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Sträucher: 80/100 cm, 2xv.

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

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

Die Anlage des Kleingewässers als Laichhabitat für Amphibien dient der Kompensation des Lebensraumverlustes, des durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens.
Die Flächen befinden sich auf dem Golfplatz und sind im Eigentum der Gemeinde.

Die Grünlandflächen des Golfplatzes sind für die Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Gehölzpflanzungen) geeignet. Der Biotoptyp GMA (artenarmes Grünland) ist in der HZE noch nicht enthalten. Aus gutachterlicher Sicht ist die Zuordnung des Biotoptyps GMA zum deutlich wertvollere Biotoptyp Frischwiese (GMF), der eine Werteinstufung 3 aufweist, nicht gerechtfertigt. Für den Biotoptyp GMA würde in der freien Landschaft höchstens eine Wertstufe von 2 anzusetzen sein. Aufgrund der Nutzung der Fläche als Golfplatz (Wertstufe 0) ergibt sich ein Mittelwert von 1.

Mit der Umsetzung der internen Kompensationsmaßnahmen ergeben sich folgende Kompensationsflächenäquivalente.

**Tab. 17:** Geplante interne Kompensationsmaßnahmen

| Geplante interne Kompensations-maßnahmen (KM) | Fläche A [m²] | Kompensations-erfordernis (K) | Leistungsfaktor (L) | Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x L [qm]) |
|---|---|---|---|---|
| KM1: Anlage einer extensiven Wiese | 12.101,75 | 2 | 0,5 | 12.101,75 |
| KM 2: Anlage eines Feldgehölzes | 420,00 | 2 | 0,6 | 504,00 |
| KM3: Anlage eines Kleingewässers | 535,08 | 1,5 | 0,5 | 401,31 |
| **Summe interne KM [m²]** | **13.056,83** | **Summe gesamt KFÄ [m²]** | | **13.007,06** |

Durch bereits erfolgte und geplante interne Kompensationsmaßnahmen kann somit ein Kompensationsflächenäquivalent von 13.363,31 m² erzielt werden.

**Externe Kompensationsmaßnahmen**

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

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

-Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus).

-Sträucher: Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Gewöhnliche Trauben-Kirsche (Padus avium/ Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Die Baumhecke soll außerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich des Golfplatzes angelegt werden. Die Baumhecke befindet sich in den nicht gemähten Bereichen des Golfplatzes, die keiner intensiven, sportlichen Nutzung unterliegen. Bedingt durch die Nähe zu intensiv genutzten Bereichen des Golfplatzes und einem Wanderweg und der damit verbundenen Störreize wie Lärm wird ein Wirkfaktor von 0,2 verwendet. Daraus ergibt sich ein verringerter Leistungsfaktor von 0,8 (Leistungsfaktor = 1-Wirkfaktor).
Mit der Maßnahme wird ein gleichwertiger Ersatz für den Eingriff in die Siedlungshecke geschaffen.
Die Flächen befinden sich auf dem Golfplatz und sind im Eigentum der Gemeinde.
Die Grünlandflächen des Golfplatzes sind für die Umsetzung einer Kompensationsmaßnahme (Gehölzpflanzungen) geeignet. Der Biotoptyp GMA (artenarmes Grünland) ist in der HZE noch nicht enthalten. Aus gutachterlicher Sicht ist die Zuordnung des Biotoptyps GMA zum deutlich wertvollere Biotoptyp Frischwiese (GMF), der eine Werteinstufung 3 aufweist, nicht gerechtfertigt. Für den Biotoptyp GMA würde in der freien Landschaft höchstens eine Wertstufe von 2 anzusetzen sein. Aufgrund der Nutzung der Fläche als Golfplatz (Wertstufe 0) ergibt sich ein Mittelwert von 1.

Mit der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme können 1.851,20 m² KFÄ erbracht werden.

**Tab. 18:** Geplante externe Kompensationsmaßnahmen

| **Geplante externe Kompensationsmaßnahmen (externe KM)** | **Fläche A [m²]** | **Kompensations-erfordernis (K)** | **Leistungsfaktor (L)** | **Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x K x L [qm])** |
|---|---|---|---|---|
| eKM: Anlage einer Baumhecke | 1.157 | 2 | 0,8 | 1.851,20 |
| **Summe externe KM [m²]** | **1.157** | **Summe gesamt KFÄ [m²]** | | **1.851,20** |

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

Als Ausgleich für die Eingriffe in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe im Bereich der geplanten Wendeanlage und für den westlichen Ein- und Ausfahrtsbereich werden im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenpflanzung der bestehenden Baumreihe entlang der Straße „Zum Anleger" insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Ausgleichspflanzungen erfolgen anteilig auf den Flurstücken 31/3, 31/5, 31/6, und 32/9, der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf.
Für die Ausgleichspflanzungen sind Baumarten gemäß Nr. 5.4 des Alleenerlasses zu verwenden. Es sind Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,20 m und einem Stammumfang von

16 - 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Die Anpflanzung ist sind durch eine mindestens zwanzigjährige Anwachspflege zu sichern und dauerhaft zu erhalten und bei vorzeitigem Abgang durch einen neuen Baum zu ersetzen (vgl. 5.9 Alleenerlass).

Die im Bereich der Pflanzstandorte vorhandene Siedlungshecke wurde von der Gemeinde Hohenkirchen gerodet (siehe nachfolgende Abbildung). Die Rodung war notwendig, da die Hecke eine Gefahrenzone für Radfahrer darstellte. Durch die lückige Bepflanzung in Form von Einzelbäumen sind die Fuß- und Radfahrer besser zu sehen.

**Abb. 18:** Standorte der Ausgleichspflanzungen, Kartengrundlage: GeoPortal.MV

**Abb. 19:** Standort der Ausgleichspflanzungen, Blick in Richtung Süden, Aufnahme Dezember 2017

Weiterhin wird für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 800,-€ in den Alleefond gezahlt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden parallel zur Erschließung des Plangebietes durchgeführt und realisiert. Die entsprechenden Verträge, Vereinbarungen und Durchführungsverpflichtungen werden den Verfahrensunterlagen beigefügt.

Mit der Umsetzung von 5 Ausgleichspflanzungen und der Ersatzzahlung in Höhe 800,-€ in den Alleefond sind die Eingriffe in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe vollständig kompensiert.

**Minimierungsmaßnahmen**

Minimierungsmaßnahme 1 – MM1 (Entwicklung einer naturnahen Wiese)
Die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „extensiv genutzte Rasenfläche“ nördlich der Straße „Zum Anleger“ vorhandene Rasenfläche ist über eine extensive Mahd (max. zweimal jährlich) zu einer naturnahen Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Minimierungsmaßnahme 2 – MM2 (Heckenverpflanzung im SO1 / FH)

Am Ferienhausgebiet ist die Rodung von Teilbereichen der Siedlungshecke geplant. Mit den Sichtlücken soll eine möglichst naturnahe Einbindung der Bebauung in die Landschaft und die Erlebbarkeit der umgebenden Natur und Landschaft für die Gäste geschaffen werden. Zur Minimierung der Eingriffe in die Siedlungshecke, soll der nördliche Teil der Hecke um ca. 10 m nach Norden

"versetzt" werden. Sollte wider Erwarten die umgesetzten Heckenbereiche nicht anwachsen, sind diese durch eine artengleiche Neuanpflanzung auszugleichen. Für die Anpflanzungen sind Gehölze gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3. der textlichen Festsetzung zu verwenden.

Minimierungsmaßnahme 3 – MM3 – (3-reihige Heckenanpflanzung im SO2.1 /St)
Im Böschungsbereich zwischen geplantem Parkplatz SO2.1/St und der Kompensationsmaßnahmenfläche KM1 soll eine dreireihige Strauchhecke angepflanzt werden. Die Anpflanzungen sollen auch schon im Rahmen der Herstellung des geplanten Parkplatzes angepflanzt werden. Die Strauchhecke wird Biotopfunktionen übernehmen und den Verlust, der durch die Rodung von Heckenabschnitten im Bereich der Ferienhäuser erfolgt, minimieren.

**Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes**

Maßnahme außerhalb des Plangebietes
Außerhalb des Plangebietes, östlich an den geplanten Parkplatz und der Kompensationsmaßnahme KM1 angrenzend, werden die unnatürlichen Erdaufschüttungen, der ehemaligen Parkhausbaustelle, beseitigt, sodass eine Angleichung des Geländes erfolgt und wieder ein offener Blick in die Landschaft ermöglicht wird (siehe nachfolgende Abbildung). Mit dieser Maßnahme wird eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht und die natürliche Erholungseignung verbessert.

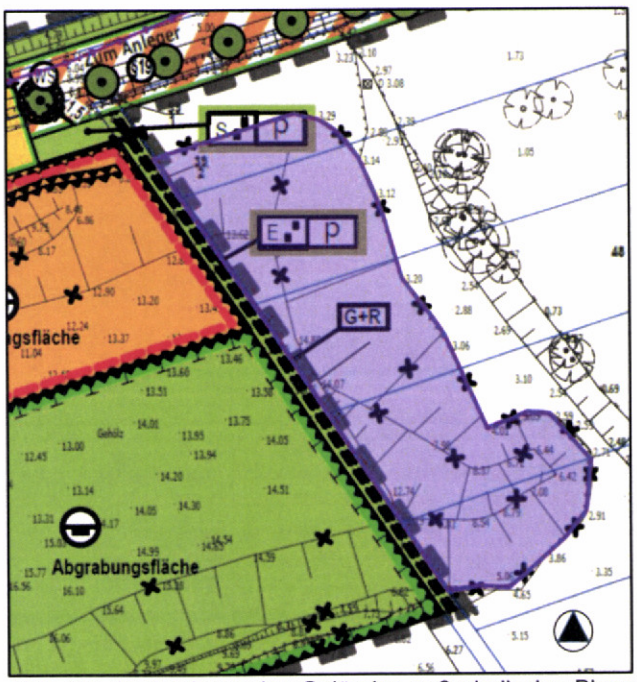



**Abb. 20:** Angleichung des Geländes außerhalb des Plangebietes (lila gekennzeichnete Fläche); Kartengrundlage: Auszug Planzeichnung, Stand: Beschlussvorlage Satzung – Bearbeitungsstand 25. Mai 2018

## 5.8. Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

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

Erschließungsplanes Nr. 5 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 der ehemaligen Gemeinde Gramkow zu beachten. Es wurden für die Bilanzierung die Bereiche in ihrer Ursprungsausprägung berücksichtigt, für die keine (Bau-) Genehmigungen vorliegen.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 24.124,41 m² KFÄ. Mit den geplanten internen und externen Kompensationsmaßnahmen können 15.214,51 m² KFÄ erbracht werden. Das verbleibenden Kompensationsdefizit in Höhe von 8.909,91 m² KFÄ wird über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1 von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" kompensiert.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe im Bereich der geplanten Wendeanlage und für den westlichen Ein- und Ausfahrtsbereich werden im Gemeindegebiet als Erweiterung bzw. als Lückenpflanzung der bestehenden Baumreihe entlang der Straße „Zum Anleger" insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen umgesetzt (siehe nachfolgende Abbildung). Die Ausgleichspflanzungen erfolgen anteilig auf den Flurstücken 31/3, 31/5, 31/6, und 32/9, der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf.
Weiterhin wird für 2 Bäume eine Ersatzzahlung in Höhe 800,-€ in den Alleefond gezahlt.

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

**Tab. 19:** Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

| **Bedarf (Bestand)** | **Planung** |
|---|---|
| Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: | Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen: |
| - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: | - interne Kompensationsmaßnahmen 13.363,31 m² KFÄ |
| | - externe Kompensationsmaßnahme im Gemeindegebiet 1.851,20 m² KFÄ |
| 24.124,41 m² KFÄ | - Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" 8.910 m² KFÄ |
| - Eingriffe in den Baumbestand (Beeinträchtigung in den Wurzelschutzbereich und Rodung) | - Ausgleichspflanzungen bzw. Ersatzzahlungen |
| **Gesamtbilanz** | |
| 24.124,41 m² KFÄ | 24.124,51 m² KFÄ |
| 3 Ausgleichspflanzungen und 4 Ersatzpflanzungen/Ersatzzahlungen | 5 Ausgleichspflanzungen und 800,-€ Ersatzzahlung |

Die Flächen, auf denen die Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichspflanzungen stattfinden, befinden sich im Eigentum des

Vorhabenträgers bzw. der Gemeinde. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung und Beeinträchtigung von § 19 NatSchAG M-V gesetzliche geschützten Bäume wurde der unteren Naturschutzbehörde gereicht. Eine Genehmigung ist in Aussicht gestellt.

Der bestehende Wanderweg entlang der Küste vom Anleger nach Zierow ist zur Verminderung von Störwirkungen im Uferbereich südlich des Anlegers und der Grünlandfläche Härrwisch baulich zu schließen und ein neuer Wanderweg am Rand der Ackerflächen westlich (landseitig) der Härrwisch ist anzulegen. Die neue Wegeverbindung ist als Vermeidungsmaßnahme zu realisieren. Die Umsetzung der alternativen Wegeverbindung ist zunächst in einfachster Ausfertigung in Form eines Trampelpfades ausreichend. Der Endausbau des Geh- und Radweges ist als naturverbundene Schottertragschicht geplant und bedarf einer Fachgenehmigung. Der neue Wanderweg vom Parkplatz an der Straße „Zum Anleger“ nach Zierow wird gesondert bilanziert. Die Sicherung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Die Herstellung des Wanderweges wurde gesondert beantragt. Eine Genehmigung ist in Aussicht gestellt.

## 6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

## 7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

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

## 8. Zusätzliche Angabene

### 8.1. Hinweise auf Kenntnislücken

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

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

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern" sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

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

Die Gemeinde informiert die zuständige Behörde über die Planung und Betreuung und die beauftragten Büros zur Überwachung.

## 9. Zusammenfassung

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

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können bisher, vorbehaltlich weiterer Erkenntnisse, als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:
Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Zur Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus dem Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1 aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" erworben. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind weitere Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung hat im Ergebnis, bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen, die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000 Gebiete GGB „Wismarbucht" und Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" ergeben.

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

## TEIL 3 Ausfertigung

### 1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen für den Anleger Hohen Wieschendorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.08.2018 gebilligt.

Hohenkirchen, den 18.11.2019

(Siegel)

.....
van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

### 2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

## Teil 4 Anlagen

1. **Bilanzierungsgrundlagen**

2. **Lage der Maßnahmen**

## Teil 5 Gutachten

1. **Artenschutzfachbeitrag vom 18.05.2017**

2. **FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff, überarbeitete Endfassung vom 08.12.2017**

3. **FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“, überarbeitete Endfassung vom 08.12.2017**

4. **Naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen, vom 18.05.2017, Anlagen, Karten 1-5 u 7a-7b vom 06.06.2017 und Karte 6 vom 18.11.2017**

5. **Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, Stand März 2017**

6. **Schalltechnische Untersuchung vom 25.04.2017, ergänzt 12.05.2017**

   - Schalltechnische Stellungnahme 7748/05/K vom 20.10.2017: Ergänzende Verkehrsbetrachtung zum ACCON-Bericht Nr. ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017.
   - Schalltechnische Stellungnahme 7748/06/K vom 27.10.2017: Ergänzende Erläuterung zur Verkehrslärmbetrachtung 7748/05/K vom 20.10.2017.
   - Schalltechnische Stellungnahme 7748/07/K vom 10.11.2017: Ergänzende Verkehrsbetrachtung zum ACCON-Bericht Nr. ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017 bzw. zur schalltechnischen Stellungnahme 7748/05/K vom 20.10.2017.

## Legende

- Geltungsbereich
- Wirkzone 1: 0-50m
- Wirkzone 2: 50m bis 150m
- Eingriffsbereiche
- Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1
- Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2

**Biotopkartierung IFAÖ (Stand Karte 6: 18.11.2017)**

- Feldgehölze, Alleen und Baumreihen
- Küstenbiotope
- Fließgewässer
- Stehende Gewässer
- Waldfreie Biotope der Ufer sowie der eutrophen Moore und Sümpfe
- Grünland und Grünlandbrachen
- Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen
- Acker- und Erwerbsgartenbaubiotope
- Grünanlagen der Siedlungsbereiche
- Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen
- Gesteins-, Abgrabungs- und Aufschüttungsbiotope
- Kies-, Grobsand- und Schilfbereiche
- Meeresboden mit Fein- bis Mittelsanden

N

Pfade

SO1 FH

SO2.2 St

SO2.1 St

SO3 Ha

SO4 W

0 25 50 100 150 200 Meter

# Gemeinde Hohenkirchen
# B-Plan Nr. 27

Grundlage:
Plan Vermessung (Stand: 11.01.2017)
Biotopkarte von IfAÖ (Stand: 18.11.2017)

Karte: Bilanzierungsgrundlagen

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

Stand: Juli 2018

M 1:1.000

a
eKM Anlage Baumhecke
a
a
KM 2 Anlage Feldgehölz
KM 3 Anlage Kleingewässer
Minimierungsmaßnahme 2 - MM2
(Heckenverpflanzung im SO1 / FH)
Minimierungsmaßnahme 1 - MM1
(Entwicklung einer naturnahen Wiese)
8212,5 m²
KM BE
Minimierungsmaßnahme 3 - MM3 -
(3-reihige Heckenanpflanzung im SO2.1 /St)
1170 m²
Holz-Lesesteinhaufen
KM 1 extensive Wiese
b
Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
b
Ausgleichspflanzung
Abschnitt 1.1
b
b
Strauchgruppe
Abschnitt 1.2
Abschnitt 2.1
Abschnitt 2.3.1
Abschnitt 2.3.2
Abschnitt 2.2
N
1:5.000
Meter
0 50 100 200 300 400 500

## Legende

- Gemeindegrenze
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 27 Gemeinde Hohenkirchen
- Bestehender Weg am Huk
- Zu sperrende Wege (a=saisonal, b=dauerhaft)
- konkrete Wegeführung geplanter Wanderweg
- Abschnitte Wegebau
- Strandflächen

**Maßnahmen**

- KM BE - Anpflanzung Mehlbeeren
- KM 1 - Wiese, Habitat für Zauneidechse u. Sperbergrasmücke
- Holz-Lesesteinhaufen für Zauneidechse
- KM 2 Anlage Feldgehölz (ges. gem. § 20 NatSchAG M-V)
- KM 3 - Kleingewässer für Amphibien
- eKM Anlage Baumhecke (ges. gem. § 20 NatSchAG M-V)
- Strauchgruppe für Sperbergrasmücke
- Ausgleichspflanzung für Rodung Alleebaum
- Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- Minimierungsmaßnahme 1
- Minimierungsmaßnahme 2
- Minimierungsmaßnahme 3

# Gemeinde Hohenkirchen
# Hohen Wieschendorf

Maßnahmen und Wegeführung

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

Quelle: GDI-MV (DOP40)

Stand: Juli 2018

**Amt Klützer Winkel**

# Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Hohenkirchen

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

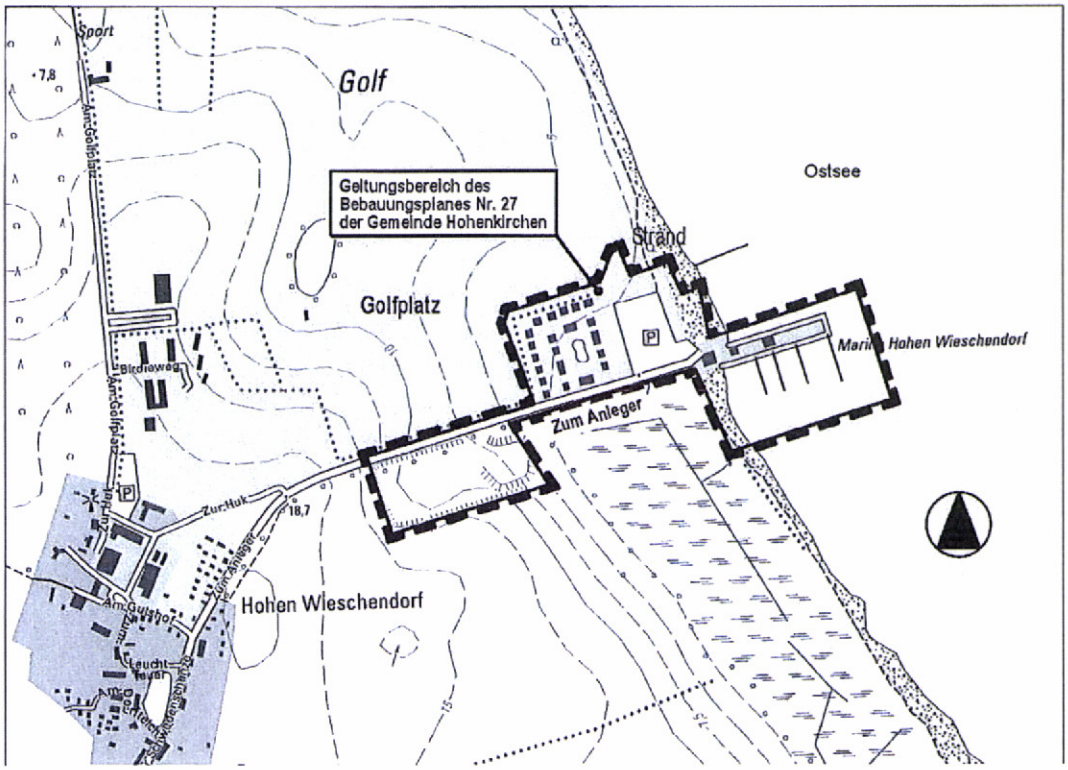
hier: Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 27 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat mit Bescheid vom 12. September 2018 (Aktenzeichen: keine Angabe im Bescheid) den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22. August 2018 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf" der Gemeinde Hohenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit einer Maßgabe und Hinweisen genehmigt. Die Erfüllung der Maßgabe wurde mit Bescheid vom 15.11.2019 durch den Landkreis Nordwestmecklenburg, Die Landrätin, Stabstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 wird wie folgt begrenzt:

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

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.




**Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der der Gemeinde Hohenkirchen tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen, die zugehörige Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php sowie in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hohenkirchen, den 15.11.2019

(Siegel)

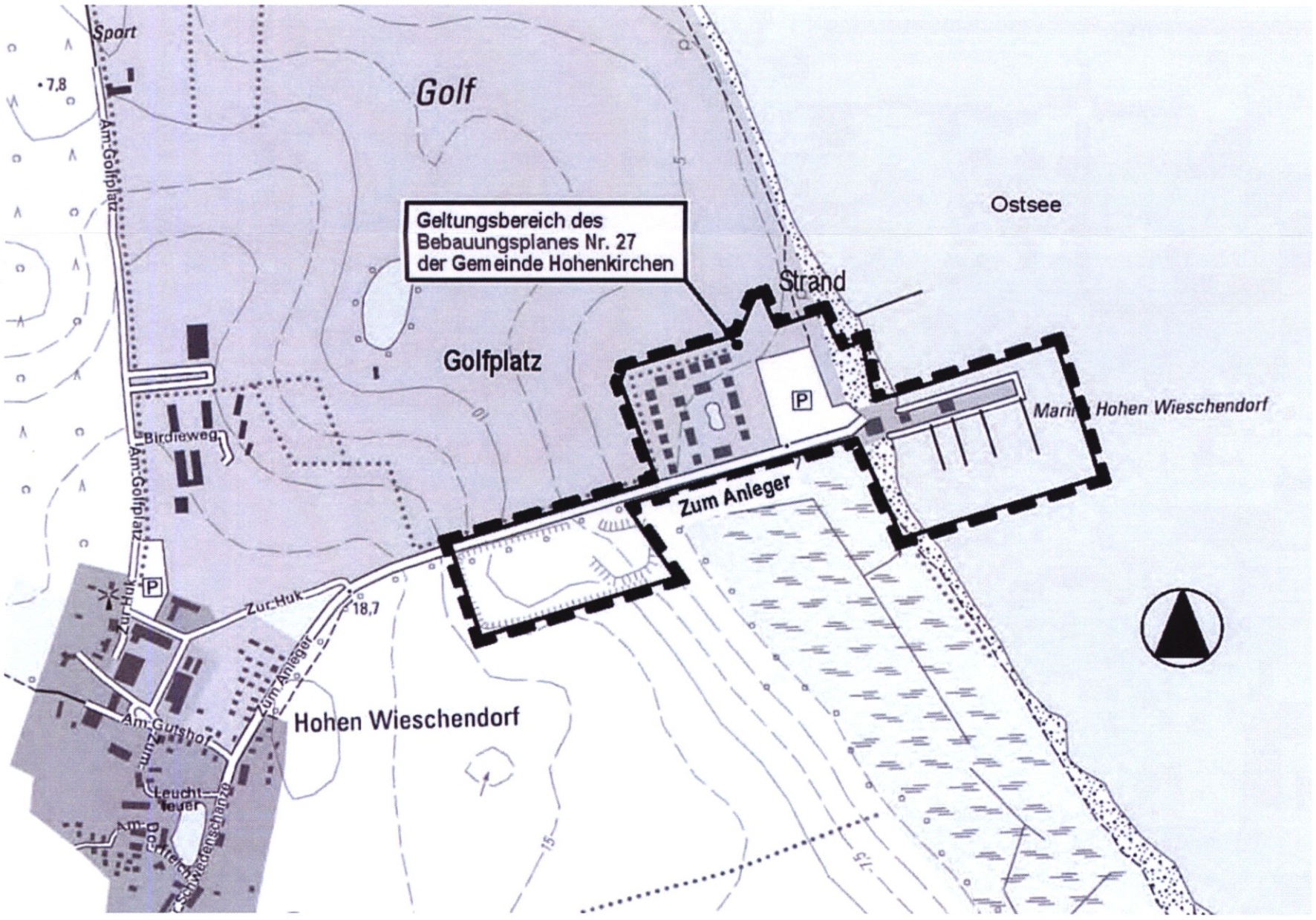
GEMEINDE HOHENKIRCHEN -1- LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

.....

Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

## AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

# Bauleitplanung der Gemeinde Hohenkirchen




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

hier: Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 27 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat mit Bescheid vom 12. September 2018 (Aktenzeichen: keine Angabe im Bescheid) den von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22. August 2018 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf" der Gemeinde Hohenkirchen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit einer Maßgabe und Hinweisen genehmigt. Die Erfüllung der Maßgabe wurde mit Bescheid vom 15.11.2019 durch den Landkreis Nordwestmecklenburg, Die Landrätin, Stabstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen bestätigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 wird wie folgt begrenzt:

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

Die Plangeltungsbereichsgrenze ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

**Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der der Gemeinde Hohenkirchen tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen, die zugehörige Begründung und die zusammenfassende Erklärung dazu von diesem Tage an im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der in Kraft getretene Bebauungsplan und die zugehörige Begründung werden ergänzend in das Internet unter der Adresse https://www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php sowie in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) eingestellt.

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Hohenkirchen, den 15.11.2019

(Siegel)

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