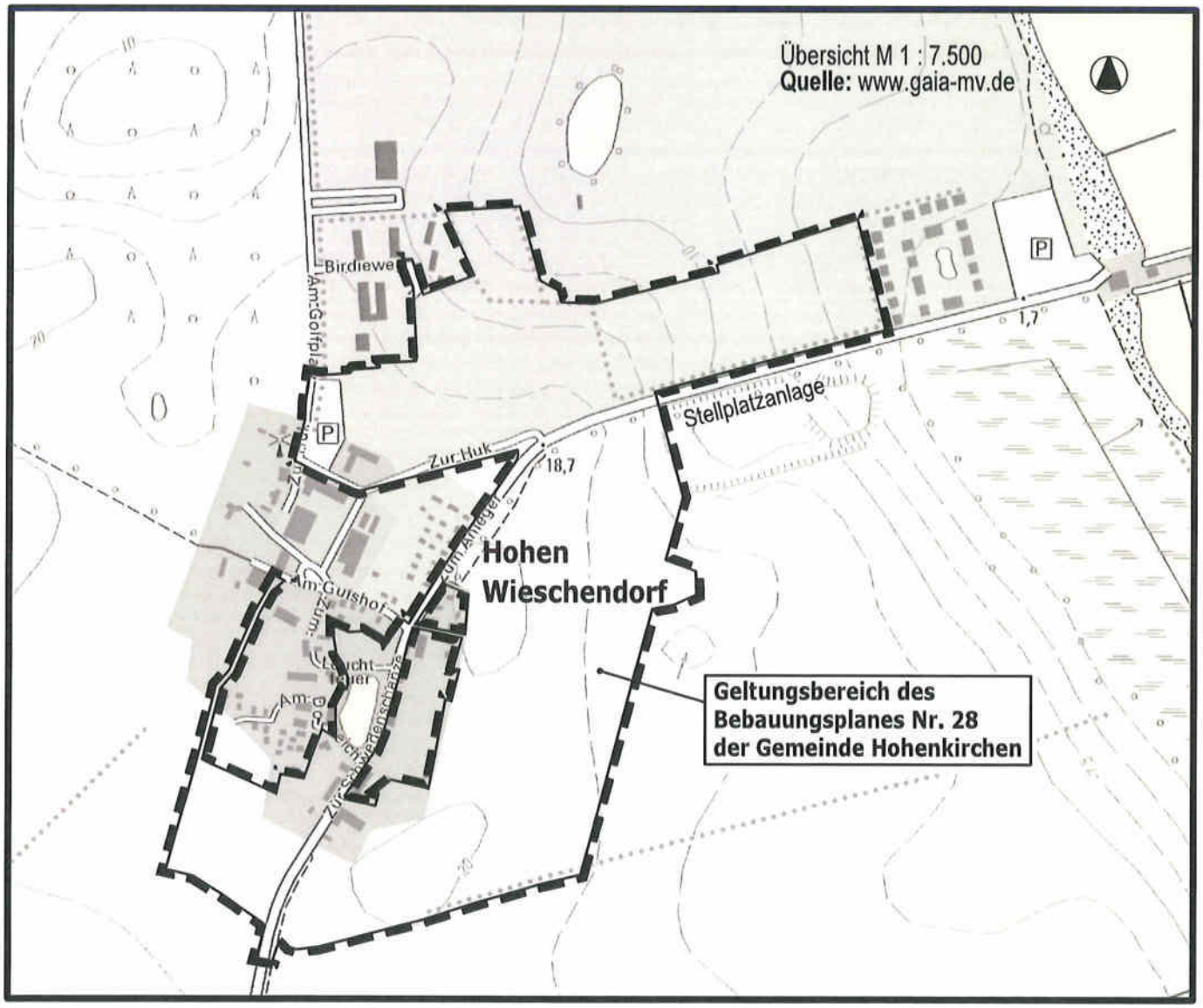
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 FÜR DAS GEBIET „DORFMITTE“ IM ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 27. Oktober 2021

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**1**
1.	**Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**	**1**
2.	**Planungsgegenstand**	**3**
2.1.	Planungsanlass	3
2.2.	Erforderlichkeit der Planung	3
2.3.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.4.	Plangrundlage	8
2.5.	Planverfahren	8
2.6.	Sicherung der Bauleitplanung	8
2.7.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	13
2.8.	Bestandteile des Bebauungsplanes	15
2.9.	Eigentumsverhältnisse	15
2.10.	Gutachten zum Bebauungsplan	15
3.	**Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**	**16**
3.1.	Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V	16
3.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM	17
3.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V	24
3.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	24
3.5.	Flächennutzungsplan	25
3.6.	Kommunaler Entwicklungsplan	35
3.7.	Landschaftsplan	36
3.8.	Schutzgebiete – Schutzobjekte	36
4.	**Städtebauliche Bestandsaufnahme**	**38**
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	38
4.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	39
4.3.	Verkehrliche Erschließung	43
4.4.	Naturräumlicher Bestand	44
5.	**Planungsziele und städtebauliches Konzept**	**45**
5.1.	Planungsziele	45
5.2.	Städtebauliches Konzept	47
5.3.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	56
6.	**Inhalt des Bebauungsplanes**	**59**
6.1.	Art der baulichen Nutzung	59

6.2.	Maß der baulichen Nutzung	63
6.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	67
6.4.	Größe der Baugrundstücke	67
6.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	68
6.6.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	68
6.7.	Verkehrsflächen	68
6.8.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	70
6.9.	Flächen für die Ver- und Entsorgung	71
6.10.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	71
6.11.	Höhenlage	75
6.12.	Aufschiebend bedingtes Baurecht	75
7.	**Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	**76**
7.1.	Grünflächen	76
7.2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	78
7.3.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	79
7.4.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	79
8.	**Örtliche Bauvorschriften**	**79**
9.	**Immissionsschutz**	**82**
9.1.	Schallschutz	82
9.2.	Verkehrsbetrachtung in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow	87
9.3.	Gerüche	88
10.	**Klimaschutz**	**88**
11.	**Verkehrliche Erschließung**	**90**
12.	**Ver- und Entsorgung**	**92**
12.1.	Trinkwasserversorgung	93
12.2.	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	94
12.3.	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	95
12.4.	Brandschutz/ Löschwasser	97
12.5.	Energieversorgung	98
12.6.	Telekommunikation	99
12.7.	Abfallentsorgung	102
13.	**Flächenbilanz**	**103**
14.	**Auswirkungen der Planung**	**106**
14.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	106
14.2.	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	107
14.3.	Verkehrliche Auswirkungen	107

14.4. Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen/ Wohnfolgebedarfe 108

15. Nachrichtliche Übernahmen 109

15.1. Denkmalschutz 109
15.2. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern 109

16. Hinweise 110

16.1. Bodenschutz 110
16.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft 110
16.3. Munitionsfunde 110
16.4. Gewässerschutz 111
16.5. Hinweise zu Versorgungsleitungen 111
16.6. Schifffahrt 112
16.7. Gehölzschutzmaßnahmen 114
16.8. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 114
16.9. Artenschutzrechtliche Belange 115
16.10. Pflanzempfehlung 118
16.11. Schallschutzanforderungen 119
16.12. Kreisstraße K 44 119
16.13. Bundeswehr 119
16.14. Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten 119

17. Planverwirklichung 119

17.1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen 119
17.2. Kosten für die Gemeinde/ Finanzielle Auswirkungen 119

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht 121

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 121

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 122

2.1. Charakteristik des Plangebietes 122
2.2. Vorbelastungen 123
2.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes 123
2.4. Bedarf an Grund und Boden 123

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 123

3.1. Fachgesetze 124
3.2. Fachpläne 127
3.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte 128

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 142

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 143

5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens 144

5.2.	Bewertungsmethodik	144
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	145
5.4.	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	158
5.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	159
6.	**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**	**178**
6.1.	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	178
6.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	179
6.3.	Relevanzprüfung	180
6.4.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	183
6.5.	Zusammenfassung	185
7.	**Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**	**186**
7.1.	Gesetzliche Grundlagen	187
7.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	188
7.3.	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)	193
7.4.	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)	210
7.5.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	220
7.6.	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	231
8.	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**	**233**
8.1.	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	233
8.2.	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	235
8.3.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	236
9.	**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**	**236**
10.	**Zusätzliche Angaben**	**239**
10.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	239
10.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	241
10.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	242
10.4.	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	248
TEIL 3	**Ausfertigung**	**251**
1.	**Beschluss über die Begründung**	**251**
2.	**Arbeitsvermerke**	**251**

5.2.	Bewertungsmethodik	144
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	145
5.4.	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	158
5.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	159
6.	**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**	**178**
6.1.	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	178
6.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	179
6.3.	Relevanzprüfung	180
6.4.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	183
6.5.	Zusammenfassung	185
7.	**Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**	**186**
7.1.	Gesetzliche Grundlagen	187
7.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	188
7.3.	Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)	193
7.4.	Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalents (KFÄ)	210
7.5.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	220
7.6.	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	231
8.	**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**	**233**
8.1.	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	233
8.2.	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	235
8.3.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	236
9.	**In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**	**236**
10.	**Zusätzliche Angaben**	**239**
10.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	239
10.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	241
10.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	242
10.4.	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	248
TEIL 3	**Ausfertigung**	**251**
1.	**Beschluss über die Begründung**	**251**
2.	**Arbeitsvermerke**	**251**

Teil 4 Anlagen 252

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abb. 1: Darstellung Plangeltungsbereich (Stand Vorentwurf) 6
Abb. 2: Plangeltungsbereich (Stand Entwurf) 7
Abb. 3: Übersichtskarte mit Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 8
Abb. 4: Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre (ursprüngliche Fassung) 10
Abb. 5: Geltungsbereich der Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre 11
Abb. 6: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung 13
Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow 26
Abb. 8: Vergleich der bisherigen (links) und künftigen (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf 27
Abb. 9: Überdeckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (Stand Vorentwurf) mit der Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow 28
Abb. 10: Überdeckung des städtebaulichen Konzeptes mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow (Stand: Vorentwurf) 29
Abb. 11: Überdeckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (Stand: Satzung) mit den Darstellungen der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow 30
Abb. 12: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen (Vorentwurf 2014) mit dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf 32
Abb. 13: Ziele für die Darstellungen im Flächennutzungsplan (Stand Vorentwurf) 33
Abb. 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (Stand: Satzung) 34
Abb. 15: FFH-Gebiet "Wismarbucht" (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) 37
Abb. 16: SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) 37
Abb. 17: Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) 38
Abb. 18: Luftbild der Ortslage Hohen Wieschendorf 40
Abb. 19: Darstellung des vorhandenen Bestandes in der Ortslage Hohen Wieschendorf 41
Abb. 20: Luftbild (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) der Ortslage Hohen Wieschendorf mit umliegenden Flächen mit Eintragung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (rote Linie), ohne Maßstab 43
Abb. 21: Luftbild (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) 45
Abb. 22: Luftbild (Quelle: www.gaia-mv.de mit eigener Bearbeitung) für den Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen mit dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf 50
Abb. 23: Lage auf dem Luftbild: (Quelle: www.gaia-mv.de mit eigener Bearbeitung) Städtebauliches Konzept – Variante 2 51

Abb. 24: Städtebauliches Konzept Variante 1 (Stand: Dezember 2017) 53
Abb. 25: Städtebauliches Konzept Variante 2 (Stand Januar 2018) 54
Abb. 26: Landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Ackerwertzahl (gemäß Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 04. Mai 2020) für Flächen, die mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind. 58
Abb. 27: Bestandsbebauung am Birdieweg mit gestaffeltem Dach (Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2019) 66
Abb. 28: Plan mit Darstellung der Grundbucheinträge für die Stellplätze (Quelle: Aktenvermerk vom 14.09.2020) 70
Abb. 29: Darstellung der Lage des Oberfeuers und der Behelfsmasten (Auszug aus der Stellungnahme "Deutsche Funkturm" vom 30.07.2021) 101
Abb. 30: Bestandsplan 1 des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (Anlage zur Stellungnahme vom 27. August 2020) mit Darstellung der Kabel zum Unterfeuer 113
Abb. 31: Bestandsplan 2 des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (Anlage zur Stellungnahme vom 27. August 2020) mit Darstellung der Kabel zum Unterfeuer 113
Abb. 32: Standorte Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den geschützten Baumbestand nach § 19 NatSchAG M-V 115
Abb. 33: Lage Maßnahme zum Artenschutz – Ersatz von Bruthabitaten für den Neuntöter 117
Abb. 34: FFH-Gebiet „Wismarbucht" an der Hohen Wieschendorfer Huk 129
Abb. 35: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" an der Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)). 132
Abb. 36: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt 141
Abb. 37: Auszug der Biotopkartierung der IfAÖ (Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Stand: 18.11.2017), mit eigener Bearbeitung 142
Abb. 38: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen 191
Abb. 39: Kennzeichnung der Teilbereiche (TB) für das Sonstige Sondergebiet „Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur" 193
Abb. 40: Grundlagen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung – Ermittlung Leistungsfaktor 213
Abb. 41: Auszug Planzeichnung, Stand Beschlussvorlage Satzung Oktober 2021, Darstellung Rodung des gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen sowie § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumbestandes 223
Abb. 42: Auszug Planzeichnung, Stand Entwurf 26.05.2020, Darstellung Rodung und Eingriffe in den Wurzelschutzbereich des gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumbestandes 224
Abb. 43: Standorte (dunkelgrün) für Ausgleichpflanzungen für die Rodung von Einzelbäumen einer Baumreihe und Standort (hellgrün) für Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von Einzelbäumen einer Baumreihe 228

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tab. 1: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht" mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2016 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006 130
Tab. 2: Arten im FFH-Gebiet „Wismarbucht" mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2016 und gemäß Managementplan (MaP) von 2006; für einige Arten konnte kein signifikantes Vorkommen nachgewiesen werden (n.s. = nicht signifikant) 131
Tab. 3: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig) 132
Tab. 4: Liste der Rastvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig) 133
Tab. 5: Artenliste der betroffenen Brutvögel im Untersuchungsgebiet 148
Tab. 6: Artenliste der betroffenen Amphibien im Untersuchungsgebiet 152
Tab. 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 157
Tab. 8: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung") 194
Tab. 9: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung") 194
Tab. 10: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V) 195
Tab. 11: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung" 199
Tab. 12: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust) 201
Tab. 13: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung" 203
Tab. 14: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen" 204
Tab. 15: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen) 205
Tab. 16: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung 206
Tab. 17: Multifunktionaler Kompensationseingriff 207
Tab. 18: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung") 208
Tab. 19: Berücksichtigung der Störquellen unter Einbeziehung des Leistungsfaktors 211
Tab. 20: Auszug aus Anhang 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen" 212
Tab. 21: interne Kompensationsmaßnahmen 219
Tab. 22: Ermittlung des Kompensationsbedarf für Rodung 225
Tab. 23: Zusammenstellung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in den Wurzelbereich 226
Tab. 24: Gesamtbilanzierung 231

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel, mit Sitz in der Stadt Klütz, verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.097 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen konnten 1.264 Einwohner (31.12.2018) registriert werden.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist im Jahr 2005 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.

Durch die Auflösung des Amtes Gägelow wurde die neue Gemeinde Hohenkirchen dem Amt Klützer Winkel als Verwaltung zugewiesen.

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

Nach der Fusion der Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf wurde ein gesamtheitliches Konzept, das die Bedürfnisse aller Einwohner und die naturräumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte gesamtheitlich betrachtet, entwickelt. Die Gemeinde arbeitete ebenfalls an der Zusammenführung der beiden Teilflächennutzungspläne der damaligen Gemeinden unter Zugrundelegung der neuen Entwicklungsziele. Es besteht die planerische Zielsetzung, den Ortsteil Hohenkirchen als Hauptort zu entwickeln und die Ortsteile mit unterschiedlichen Funktionen zu versehen.

Die touristische Entwicklung im Gemeindegebiet besteht als Planungsziel. Die Gemeinde setzte sich bereits auf der Ebene der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen mit der Zunahme der Kapazitäten auseinander. Ausgehend von dem Bestand an Fremdenbeherbergungskapazitäten von ca. 2.200 Gästebetten werden mit der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 28, B-Plan Nr. 24, B-Plan Nr. 19) insgesamt ca. 800 Gästebetten vorbereitet. Mit dem B-Plan Nr. 5 ist die Schaffung von gewerblichen Flächen vorgesehen, nicht die Vermietung an Urlaubsgäste. In der Summe werden zukünftig 2.992 Gästebetten prognostiziert.

Gleichermaßen sieht die Gemeinde auch die Entwicklung von Wohnbauflächen vor (B-Plan Nr. 28 in Hohen Wieschendorf, B-Plan Nr. 29 in Hohenkirchen und B-Plan Nr. 16 in Gramkow), so dass ebenfalls eine Erhöhung der Einwohnerzahlen zu erwarten ist. Ermittelt wurde hier ein voraussichtlicher Einwohnerzuwachs von 257 Einwohnern.
Die Gemeinde geht von einer verträglichen Entwicklung der Gästebetten im Verhältnis zur Einwohnerzahl aus. Dies wird sich etwas oberhalb des Verhältnisses (Gästebetten je Einwohner) der Nachbargemeinde Zierow einstellen.

Aufgrund der unmittelbaren und nahen Lage zur Ostsee wird Hohen Wieschendorf einen der touristischen Schwerpunkte bilden. Als Wohnstandorte werden maßgeblich der Hauptort Hohenkirchen und der bereits maßgeblich dem Wohnen dienende Ort Beckerwitz und unter dem fremdenverkehrlichen Gesichtspunkt und der ausgewogenen Mischung der Nutzungen zwischen Wohnen und Ferienwohnen der Ortsteil Hohen Wieschendorf betrachtet. Für den Ortsteil Hohen Wieschendorf wurden bereits seit 1990 ehrgeizige Ziele zur touristischen Entwicklung verfolgt. Eine positive Entwicklung des Ortes wurde jedoch durch den über 10 Jahre andauernden Stillstand im Bereich der Marina, des Ferienhausgebietes bei der Marina und der "Tiefgarage" verursacht. Die Nutzung des Golfplatzes stagnierte.
Die Gemeinde hat das planerische Ziel, die Fremdenverkehrsinfrastruktur zu verbessern. Dazu wurde bereits an der Entwicklung des Rad- und Wanderwegekonzeptes gearbeitet, was neben den Urlaubern auch der erholungssuchenden Bevölkerung zugutekommt. Es besteht die Zielsetzung, die Reduzierung des Autoverkehrs Urlaub in der Wismarbucht ohne "Auto" zu ermöglichen; der Fahrradtourismus soll gefördert werden.
Die Gemeinde hat sich gesamtheitlich mit den Auswirkungen der geplanten Erweiterung der Fremdenverkehrskapazitäten auseinandergesetzt, auch mit den Auswirkungen auf den Strand. Im Bereich an der Wohlenberger Wiek wurden auch die Aussagen zum Bestand und zur beabsichtigten Entwicklung der Stadt Klütz berücksichtigt. Die Gemeinde Hohenkirchen geht insgesamt davon aus, dass die Strandkapazitäten für Strandgäste ausreichend im Gemeindegebiet abgedeckt werden können. Maßnahmen der Besucherlenkung sind vorgesehen. Wenn der Strand in Hohen Wieschendorf ausgelastet ist, sollen die Tagesgäste an die Wohlenberger Wiek weitergeleitet werden. Die Gemeinde Hohenkirchen kann die Nutzung von Strandbereichen benachbarter Gemeinden durch Gäste in der Gemeinde Hohenkirchen nicht grundsätzlich ausschließen. Es wird jedoch angenommen, dass insbesondere in Hohen Wieschendorf für die Gäste des Ortes hinreichend Strandkapazität zur Verfügung steht und Reserven auch in Beckerwitz-Ausbau bestehen. Unter Berücksichtigung der Beruhigung in der Härrwisch und des rückwärtig gelegten Weges wird davon ausgegangen, dass sich die Begehbarkeit Richtung Zierow nicht grundsätzlich aufdrängt. Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen kann die beabsichtigte Zahl der Feriengäste, potentielle Strandbesucher, im Gemeindegebiet hinreichend Strandfläche in Anspruch nehmen.
In diesem Zusammenhang ist auch aufzuführen, dass ein Durchfahrtsverbot der bestehenden Straße zwischen Beckerwitz und Eggerstorf/ Proseken nicht vorgesehen ist (sh. auch Punkt 4.3 und Punkt 11 im Teil 1 der Begründung).

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Vorhaben am Anleger in Hohen Wieschendorf im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 27 in den Jahren 2015 – 2018 wurden die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung im strandnahen Bereich gelegt.
Für den Bereich um das ehemalige Golfhotel gibt es den bisher nur in Teilen realisierten Bebauungsplan Nr. 6.
Zukunftsorientiert ist eine gesamtheitliche Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf vorgesehen. Zur Ausgestaltung eines attraktiven Fremdenverkehrsortes gilt es, die städtebauliche Substanz in der Ortslage zu ordnen und es besteht die Absicht, diese zu arrondieren. Hierfür wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 28 für die Ortslage Hohen Wieschendorf aufgestellt.

2. Planungsgegenstand

2.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihr städtebauliches Entwicklungskonzept auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konkretisiert und arbeitet nun an der Vorbereitung der Schaffung der verbindlichen Planungsvorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen insgesamt und insbesondere der Planungsziele für die Ortslage Hohen Wieschendorf ist die Neugestaltung des Bereiches zwischen der bestehenden Ortslage und dem Golfplatz anvisiert, für den bereits Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes besteht (sh. Pkt. "4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation" dieser Begründung). Weiterhin ist die Neuordnung der verkehrlichen Situation, insbesondere die Verlagerung der Hauptverkehrsachse und Zufahrtsstraße zum Anleger, und damit einhergehend östlich angrenzend an die Ortslage die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen.

2.2. Erforderlichkeit der Planung

Die Flächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 28 überplant werden, sind größtenteils unbebaut und werden als Grünfläche oder landwirtschaftliche Flächen genutzt. Eine bauliche Umsetzung wäre derzeit für den nördlichen Bereich zwischen der Ortslage und dem Golfplatz entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 möglich. Es wurde für den Bereich nördlich der Ortslage ein neues Bebauungskonzept entwickelt und für den östlichen, an die Ortslage angrenzenden Bereich die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen.
Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Planungsziele besteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 28 hat das Ziel, die verkehrliche Situation neu zu ordnen und zusätzliche Bebauung in östlicher Ergänzung der Ortslage gemäß Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes vorzubereiten. In diesem Zusammenhang ist es die Absicht, bereits bestehende Ferienkapazitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Hohenkirchen im Ortsteil Hohen Wieschendorf zurückzunehmen. Eine Voraussetzung für die gesamtheitliche Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf als Fremdenverkehrs- und Wohnstandort bildet die Aufwertung des Bereiches am Anleger, für den der Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt wurde. Die planungsrechtlichen Überprüfungen wurden durch die Gemeinde im Zuge der

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 getätigt. Zur Entwicklung des Bereiches am Anleger 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 gastronomische Einrichtungen, Veranstaltungsmöglichkeiten, Verwaltung, Sanitäranlagen und Seglerunterkünften unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat zur planerischen Vorbereitung ihrer fremdenverkehrlichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Wohnfunktion in den Orten der Gemeinde den kommunalen Entwicklungsplan für den Bereich Hohen Wieschendorf aufgestellt. Innerhalb des kommunalen Entwicklungsplanes werden die Entwicklungsabsichten am Anleger und in der Ortslage selbst betrachtet. Für den Anleger wurden die planungsrechtlichen Vorbereitungen auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen und Gutachten aus artenschutzrechtlicher und umweltrechtlicher Sicht geführt. Für die Ortslage Hohen Wieschendorf ist dies aufgrund der städtebaulichen Neuordnung ebenso erfolgt. Die Auswirkungen wurden im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 geprüft.
Durch die Auswirkungen des Verkehrs zum Fremdenverkehrsprojekt am Anleger ergaben sich zusätzliche Auswirkungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf. Diese sollen durch eine Neuausrichtung der Straßennetzstruktur minimiert werden, so dass die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse dauerhaft gewahrt werden können und gleichzeitig eine fremdenverkehrliche Entwicklung, die aus gesamtgemeindlicher Sicht wichtig ist, erfolgen kann.

Die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des Betriebes der gärtnerischen Erzeugung sind in Bezug auf die Verkehrsmengen ebenso im Bebauungsplan durch entsprechende Betriebszufahrten (Privatstraßen) geregelt worden. Entsprechende Vorgaben wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens getroffen.

Darüber hinaus hat sich im Rahmen der Erörterung und Diskussion zur Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Gemeinde im kommunalen Entwicklungsplan und im Rahmen der Entwicklungen am Anleger ergeben, dass durchaus weitere Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur möglich sind. Voraussetzung dabei ist auch, dass die verkehrliche Anbindung bisher vorhandener und bewirtschafteter Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 und der Dauerwohnungen im Bebauungsplan Nr. 6 besser geregelt werden können. Die verkehrliche Anbindung soll durch neue Straßen und Wege verbessert werden, um die Straße „Zur Huk" und die Straße „Am Golfplatz" zu entlasten. Insbesondere sind die bestehenden, spitzwinkligen Straßentrassen für den fließenden Verkehr kaum geeignet. Aus dem Grund der städtebaulichen Neuordnung, die als gesamtheitliches Konzept zu sehen ist, wurden die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 in den Geltungsbereich mit einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 überdeckt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 und ersetzt diesen; die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind nicht rechtskräftig.

Ebenso wurde der Bebauungsplan Nr. 22 im Bereich der Straße "Zum Anleger" mit in den Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Hierbei wurde insbesondere die spitzwinklige Straßenführung ausgeformt. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist ein kleines Plangebiet innerhalb der Ortslage zur Regelung der allgemeinen Wohnnutzung.

Ein wesentliches städtebauliches Ziel ist es, die Nutzung des Golfplatzes dauerhaft zu sichern und die Infrastruktur für den Golfplatz zu verbessern. Dazu gehört auch die verbesserte verkehrliche Anbindung des Golfplatzes, die in dem Planverfahren planungsrechtlich vorbereitet wurde.

2.3. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde der Plangeltungsbereich mit dem Entwurf angepasst und bereits bebaute Gebiete, wie z. B. im Bereich am Birdieweg sowie innerhalb der Ortslage westlich des Dorfteiches werden nicht mehr überplant.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen und bereitet die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des geänderten städtebaulichen Konzeptes auf den Flächen zwischen der Ortslage und dem Golfplatz sowie für die Neubebauung auf den Flächen östlich angrenzend an Hohen Wieschendorf vor.
Entsprechend dem Planerfordernis werden Grundstücke miteinbezogen, um eine gesamtheitliche Entwicklung zu ermöglichen.

Das Plangebiet wurde mit dem Stand des Vorentwurfes wie folgt begrenzt:

- im Norden und im Nordosten durch den Golfplatz,
- im Osten und südlich der Straße „Zum Anleger" durch Flächen für die Landwirtschaft und Flächen der ursprünglich beabsichtigten Tiefgarage (heute Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich Stellplätze),
- im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft,
  im Westen im südlichen Bereich durch Flächen für die Landwirtschaft und im nördlichen Bereich durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der miteinbezogenen bebauten Grundstücke in der Straße „Zur Huk" Nr. 24 und Nr. 26 sowie durch das miteinbezogene bebaute Grundstück in die Straße „Am Golfplatz" Nr. 2.

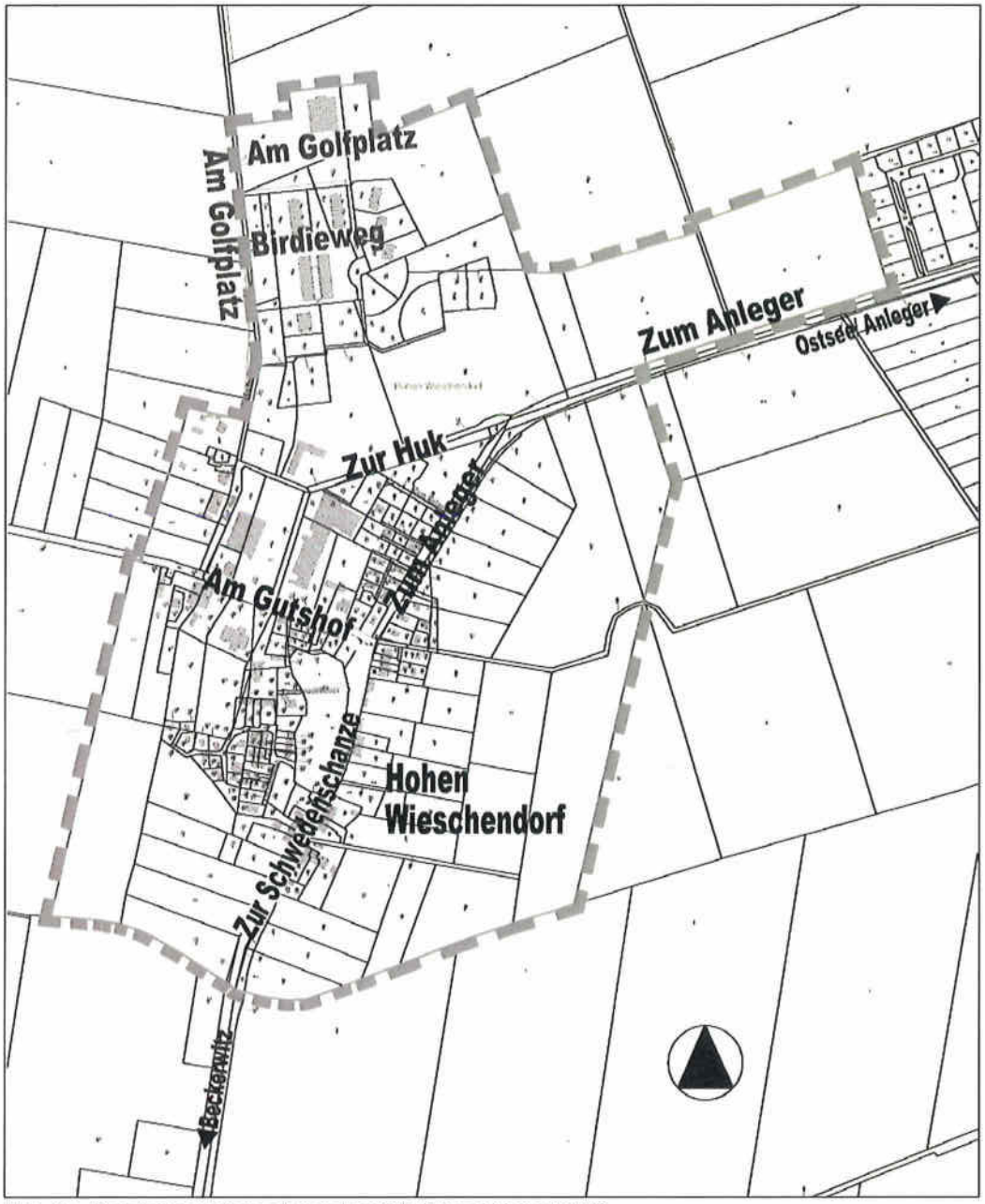


Abb. 1: Darstellung Plangeltungsbereich (Stand Vorentwurf)

Unter Berücksichtigung des Planungserfordernisses hat die Gemeinde Hohenkirchen das Plangebiet während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 28 mit dem Entwurf überprüft und den Plangeltungsbereich verkleinert. Die bereits bebauten Flächen der Ortslage, für die kein Planerfordernis besteht, sind nicht länger in den Geltungsbereich einbezogen.

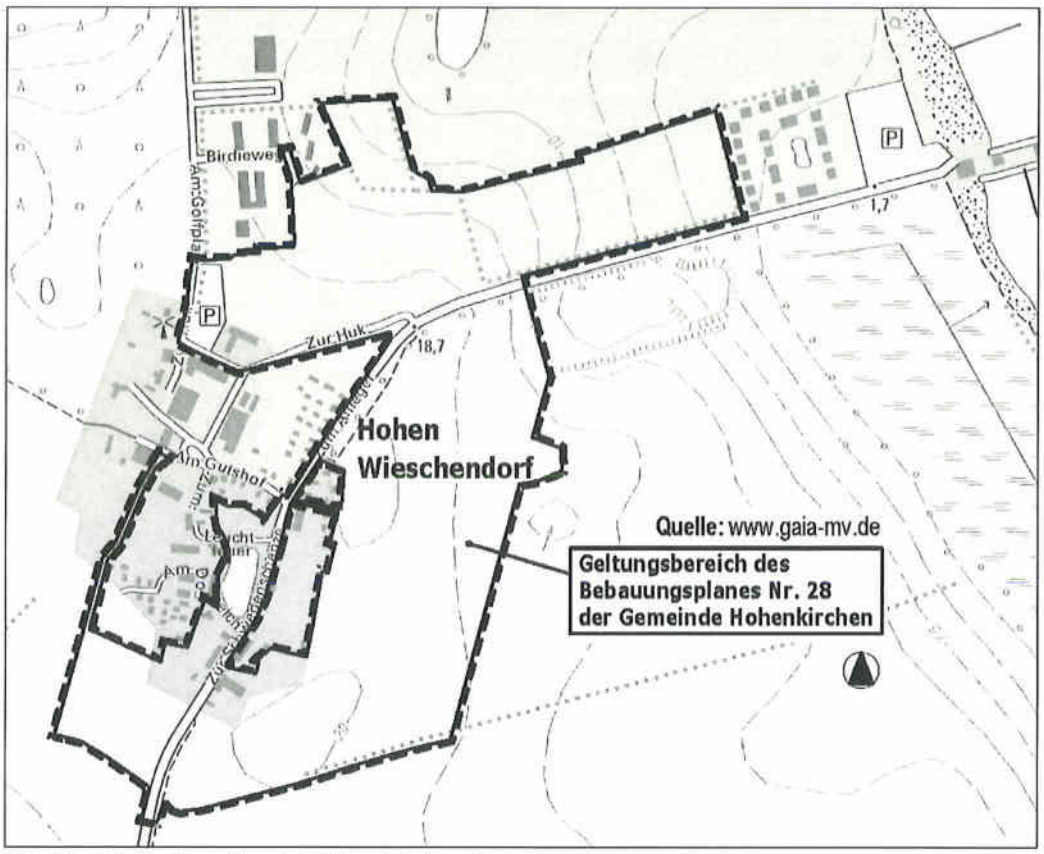


Abb. 2: Plangeltungsbereich (Stand Entwurf)

Das Plangebiet (Stand Entwurf) hat eine Größe von ca. 27 ha und umfasst hauptsächlich Flächen nördlich und östlich der bebauten Ortslage Hohen Wieschendorf.

Das derzeit im Außenbereich gelegene ehemalige Golfhotel wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen; ein Regelungsbedarf besteht hier nicht. Das ehemalige Golfhotel befindet sich nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, der in Bezug auf die neuen Ziele der gemeindlichen Entwicklung Änderungen erfährt. Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde bisher nicht vollständig realisiert; seine Änderungen sind nicht rechtskräftig.

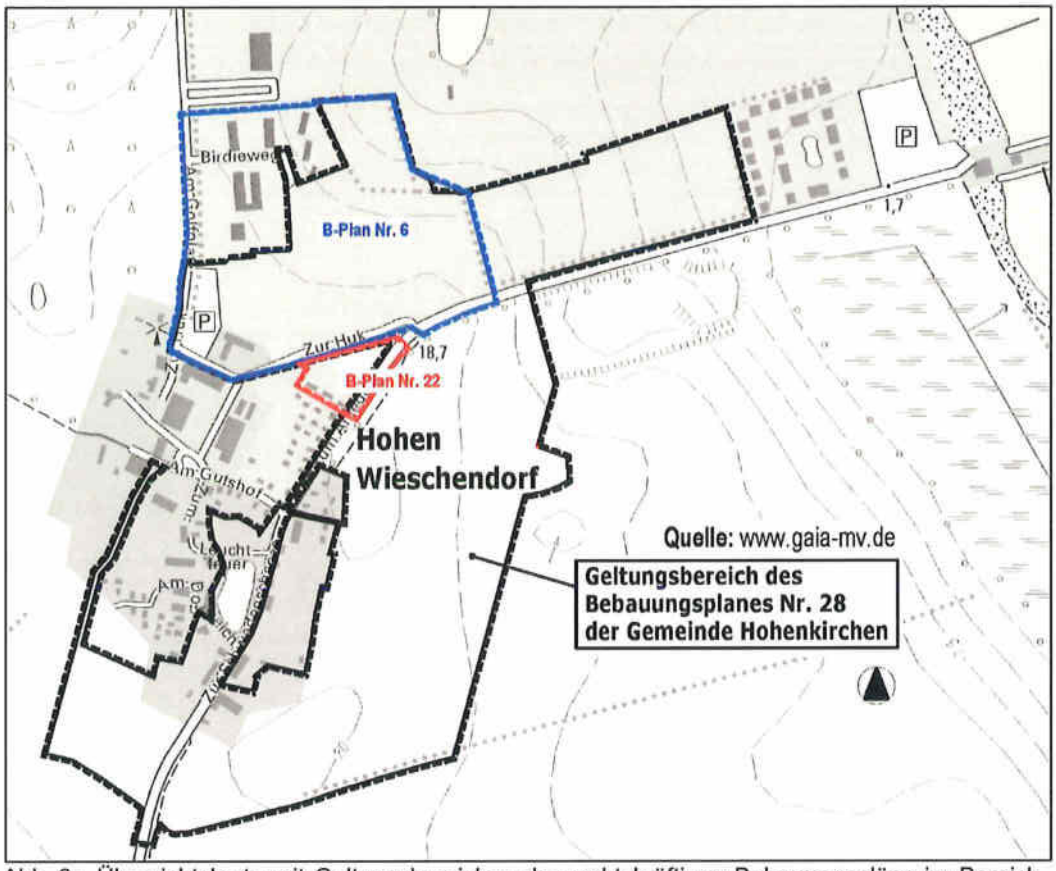


Abb. 3: Übersichtskarte mit Geltungsbereichen der rechtskräftigen Bebauungspläne im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28

2.4. Plangrundlage

Als Plangrundlage wurden der Lage- und Höhenpläne des Vermessungsbüros Apolony, Bülower Str. 24, 19217 Rehna, mit Lagebezug ETRS 89 und Höhenbezug DHHN 2016,
- mit Stand vom 08. April 2019
- sowie Ergänzung vom 25. April 2019
- sowie Nachmessung vom 03. Juni 2021
- und aktuellen Flurstücksgrenzen vom September 2021

genutzt.

2.5. Planverfahren

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss am 15.06.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. Juni 2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 28 wurde im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.6. Sicherung der Bauleitplanung

Zur Sicherung ihrer Planungsabsichten wählte die Gemeinde die Möglichkeiten der Veränderungssperre und des besonderen Vorkaufsrechts.

2.6.1. Veränderungssperre

Die Gemeinde Hohenkirchen hat zur Sicherung der Planungsziele während des Aufstellungsverfahrens eine Veränderungssperre nach § 14, 16 BauGB für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Planungsstand: Vorentwurf) für das Gebiet "Dorfmitte" erlassen. Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre betrug zunächst etwa 4,9 ha und wurde aufgrund der Veränderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 mit dem Entwurf entsprechend angepasst.
Diese Veränderungssperre diente der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen insbesondere im Bereich der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, da mit der vorliegenden Planung für die überplanten Bereiche veränderte Planungsziele verfolgt wurden und somit aus Sicht der Gemeinde ein konkretes Sicherungsbedürfnis bestand. Die Gemeinde hat ihr Sicherungsbedürfnis ausführlich begründet (veränderte Planungsziele, Überprüfung der Kapazitätenentwicklung, Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse, Verbesserung der Straßen- und Wegestruktur).
Die Satzung über die Veränderungssperre wurde nur für den Bereich erlassen, für den aus Sicht der Gemeinde ein Sicherungsbedarf bestand. Überdies wurde der Geltungsbereich der Veränderungssperre den Erfordernissen angepasst.

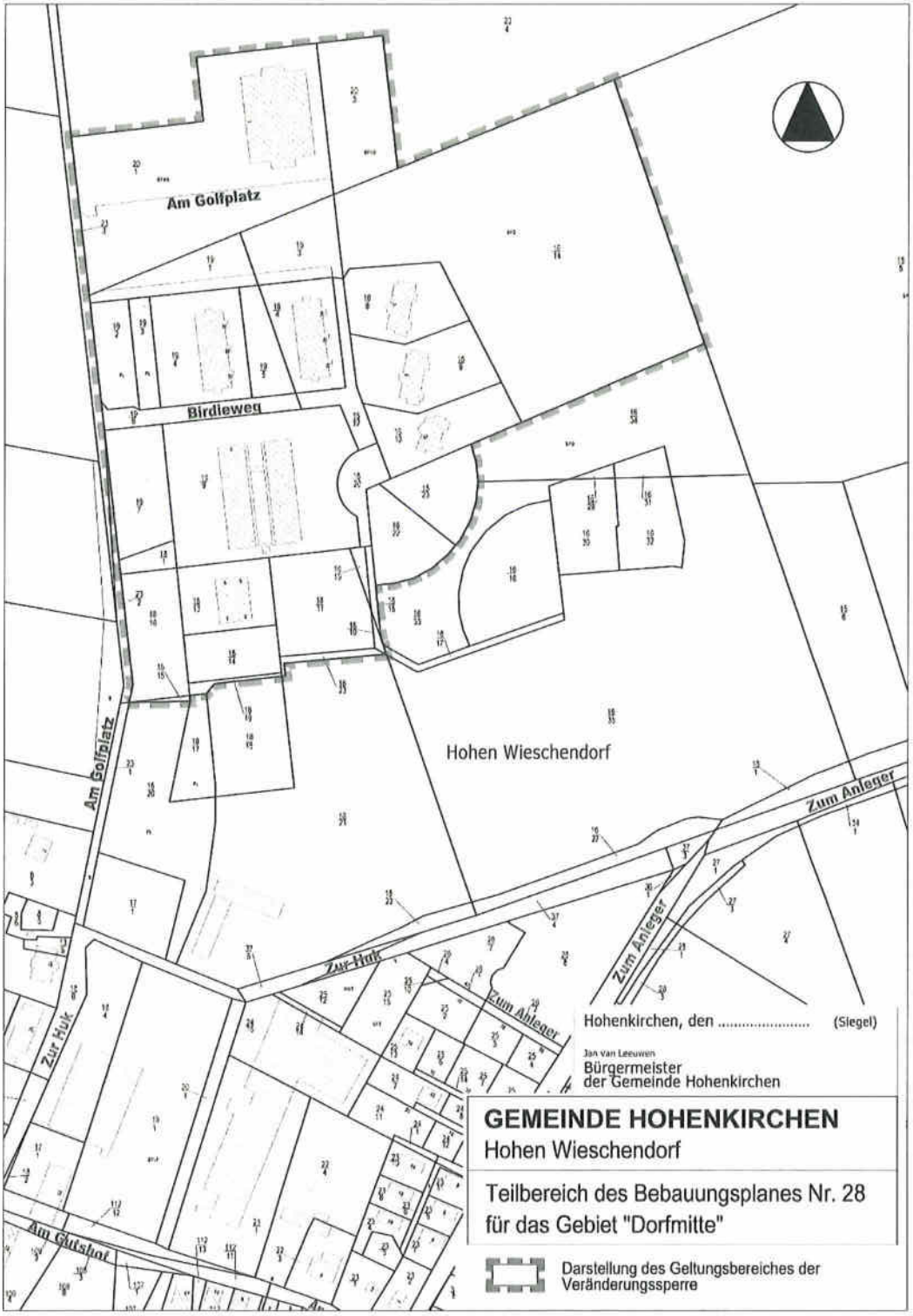


Abb. 4: Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre (ursprüngliche Fassung)

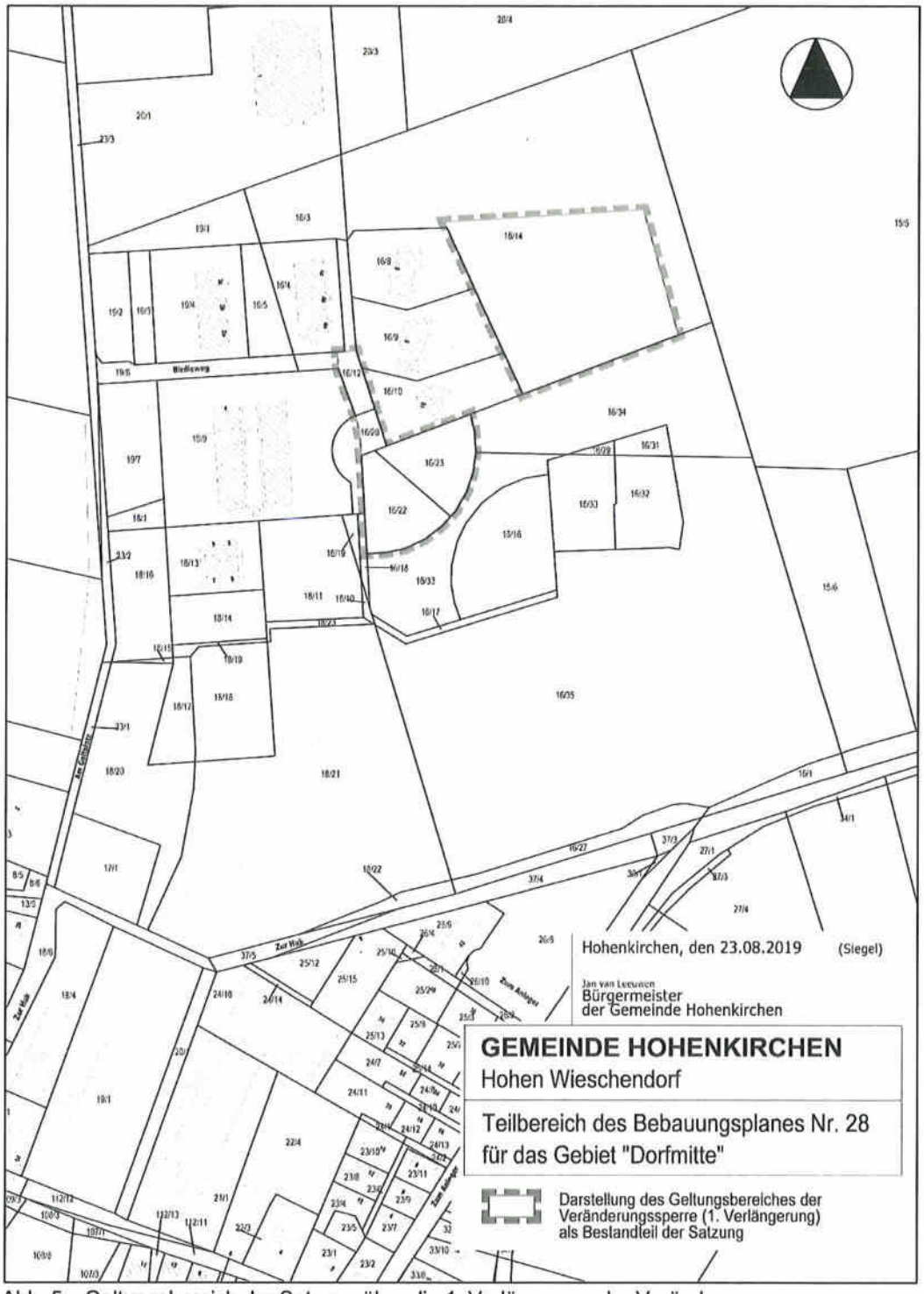


Abb. 5: Geltungsbereich der Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre

2.6.2. Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen im Ortsteil Hohen Wieschendorf wurde neben der Satzung über eine Veränderungssperre eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für ein Teilbereich des Gebietes des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ der Gemeinde

Hohenkirchen (Vorkaufsrechtssatzung) gefasst. Der Geltungsbereich der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht beträgt etwa 18,4 ha.
Zur Umsetzung dieser derzeit von der Gemeinde Hohenkirchen in Betracht gezogenen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können durch eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung wird als erforderlich angesehen. Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung für einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt ca. 18,4 ha und umfasst Teile der bebauten Ortslage sowie östlich daran angrenzende Flächen.
Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die schrittweise Umsetzung des kommunalen Entwicklungsplanes. Zu diesem Zweck wird für einen Teilbereich des kommunalen Entwicklungsplanes ein Bebauungsplan aufgestellt, mit dem weitere städtebauliche Entwicklung festgelegt wird. Mit dem Bebauungsplan werden für den Bereich der Vorkaufsrechtssatzung die Erhaltung und Gestaltung des gewachsenen Ortsbildes und eine Anpassung der Verkehrsverhältnisse an zeitgemäße Bedingungen als städtebauliche Zielsetzungen formuliert. Hierbei wird eine Neuordnung der Verkehrsverhältnisse angestrebt. Aus städtebaulicher Sicht ist insbesondere für die bestehende Ortslage und zur besseren Anbindung des Golfplatzes sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fremdenverkehrsnutzung am Anleger die Verbesserung und Neuausrichtung der Straßen- und Wegestruktur Ziel der Gemeinde.
In den Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung wurden die Flächen mit einbezogen, deren Erwerb für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen dienlich ist. Im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung befinden sich gemeindliche Grundstücke, die in der Satzung keiner Regelung bedürfen, jedoch im Übersichtsplan mit dargestellt sind.
Zur Umsetzung dieser derzeit von der Gemeinde Hohenkirchen in Betracht gezogenen Planungsziele und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung können durch eine Satzung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Flächen bezeichnet werden, an denen der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zusteht. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung wurde als erforderlich angesehen.
Das Vorkaufsrecht kann nur für den Fall in Anspruch genommen werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit das Vorkaufsrecht rechtfertigt. Dabei hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Die Voraussetzung ist, dass der Verkauf eines Grundstücks erfolgt. Gegebenenfalls werden unabhängig von einer Vorkaufsrechtssatzung Regelungen zur Bereitstellung von Grundstücken im Wege der Umlegung und gütlichen Einigung gesucht.
Die Gemeinde wird im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Projektes über die Aufhebung der Satzung nach § 25 BauGB besonderes Vorkaufsrecht entscheiden, unabhängig vom Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 28.

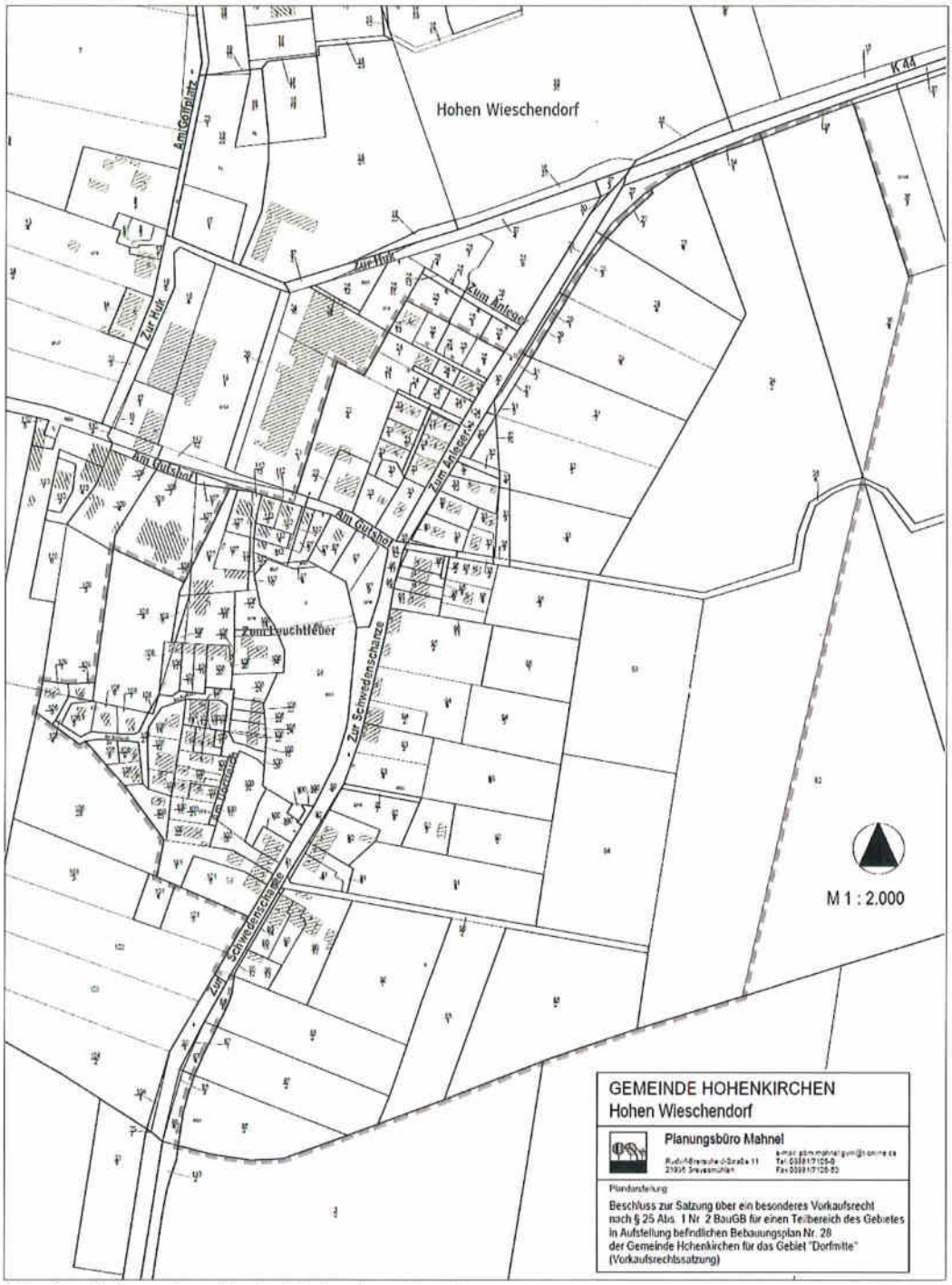


Abb. 6: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung

2.7. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Da der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 vor dem 23. Juni 2021 nach § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegt worden ist, ist auf ihn die BauNVO in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung anzuwenden.

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 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 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021, (GVOBl. M-V S. 866).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S.3908).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06.Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

2.8. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen besteht aus:
- Teil A - Planzeichnung, im Maßstab M. 1: 1000
  mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand des Verfahrens dargelegt werden, beigefügt.
Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2.9. Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise in Privateigentum. Dies trifft auch für die geplanten Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu.
Beachtlich ist weiterhin die dingliche Sicherung von 3 Stellplätzen nebst Wegerecht auf dem Flurstück 16/20, welches bereits im Bebauungsplan Nr. 6 als Verkehrsfläche festgesetzt ist, zugunsten einer anliegenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28.
Für private Flächen, auf denen die geplanten Straßen (im Bereich des Förderantrages) errichtet werden sollen, wird die Bebaubarkeit zunächst über einen Bauerlaubnisvertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer gesichert.
Die weiteren Erschließungsstraßen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis einschließlich WA 5 werden der Gemeinde nach Errichtung der Erschließungsanlagen übergeben.

2.10. Gutachten zum Bebauungsplan

Folgende Gutachten, die auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf erstellt wurden, dienen als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg (Bericht-Nr. ACB-0520-8818/04 – 1. Rev), vom 15.05.2020,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg (Bericht Nr. ACB-0621-8818/04 - 3. Rev) vom 23. Juni 2021,
- Schalltechnische Untersuchung – Ergänzende Verkehrsbetrachtung in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow (RG / 8818_08_st), ACCON GmbH, Greifenberg, vom 29.06.2021,

- Artenschutzfachbeitrag für den B-Plan Nr. 6, B-Plan Nr. 27 und die Alternativfläche Ferienhaus in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, vom 18.05.2017.
- Naturschutzfachliche Kartierungen Gemeinde Hohenkirchen, Kartierbericht für die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Schmale Windelschnecke sowie Biotope und FFH-Lebensraumtypen, erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, vom 18.05.2017, sowie Anlagen Karten 1-7b vom 06.06.2017 bzw. 18.11.2017 (Karte 6),
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.
- SPA-Verträglichkeitsuntersuchung BSG "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, Überarbeitete Fassung vom 25.08.2021,
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht" durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB "Wismarbucht" (DE 1934-302) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, Überarbeitete Fassung vom 25.08.2021,
- Konzept: Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, vom Mai 2019,
- Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019/ April 2021/ August 2021

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg an der Ostseeküste.

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

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Nahbereich der Hansestadt Wismar (Mittelzentrum). Die Gemeinde gehört jedoch nicht zum Stadt-Umland-Raum Wismar. Nach den Darstellungen des

Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) liegt das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen

- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Aus den Unterlagen ist zu ersehen, dass lediglich ca. 3,24 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Ackerzahl von größer 50 in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden soll. Da landwirtschaftliche Flächen in einer Größenordnung von weniger als 5 ha in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden sollen, geht die Gemeinde Hohenkirchen davon aus, dass die Vereinbarkeit mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) gegeben ist (hierzu auch Punkt "5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche" dieser Begründung).

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM

Die Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 getroffen. Für die Themen "Siedlungsentwicklung" und "Energie" laufen 2021 die Teilfortschreibungen; zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes sind diese Teilfortschreibungen noch im Verfahren.

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 Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz, Programmsatz 5.3 (2) RREP WM.
Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich gemäß LEP M-V Programmsatz 4.6 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Diese Gebiete werden im RREP WM weitergehend differenziert nach Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen. Die Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunktraum „Westmecklenburgische Ostseeküste". Der Tourismus stellt in besonderem Maße einen Wirtschaftsfaktor dar, der verträglich entwickelt werden soll. Die touristischen Angebote sollen abgestimmt auf die touristische Infrastruktur gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Hierbei soll die Kapazitätsentwicklung umweltfreundlich und landschaftsverträglich für Urlauber und auch für Tagesgäste erfolgen. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen.

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 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, dem ursprünglichen Golfhotel (heute Ferienwohnungen) und der Marina Hohen Wieschendorf mit dem Ferienbereich das Ziel, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und möglichst eine Saisonverlängerung bis ganzjährige Auslastung zu erzielen. Für den Bereich um den Anleger und der Ferienhausbebauung am Strand wurde der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen aufgestellt

(dieser ist bereits rechtskräftig). Das städtebauliche Konzept für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde überarbeitet und den aktuellen Anforderungen angepasst, so dass nunmehr für den Anleger mit dem Sportboothafen, den Ver- und Entsorgungsanlagen und den infrastrukturellen Anlagen sowie für die vor Jahren begonnene Bebauung der Ferienhausanlage die planungsrechtliche Grundlage geschaffen wurde, ebenso für die Parkplätze am Strand und im Bereich des ehemals geplanten Parkhauses.
Zur Stärkung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde bildet der vorliegende Bebauungsplan Nr. 28 nunmehr einen weiteren Baustein mit der Ausweisung von Flächen zugunsten touristischer Nutzung in unmittelbarer Angrenzung an den Ort Hohen Wieschendorf. Die landschaftlichen Bezüge sollen beachtet werden.

Weiterhin besteht die Zielsetzung der Gemeinde, die Auswirkungen des Verkehrs auf die vorhandene Ortslage zu minimieren und eine leistungsfähige Verkehrsachse vorzusehen. Da aufgrund der vorhandenen innerörtlichen Situation eine leistungsfähige Umgestaltung der vorhandenen innerörtlichen Haupterschließungsstraße unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht vorgenommen werden kann, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer neuen Hauptverkehrsachse östlich der vorhandenen Ortslage vorgesehen.

Entsprechend dem Programmpunkt 4.2 des RREP WM ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben. Teilweise werden bereits rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 6, Nr. 22) überplant, die teilweise noch nicht bebaut wurden (hierzu siehe Abbildung 3 dieser Begründung). Die östlich an die Ortslage angrenzende Teilfläche überplant landwirtschaftliche Nutzfläche (sh. Pkt. "5.1 Planungsziele").
Die Verträglichkeitsnachweise mit den Natura 2000 Zielen sowie dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege werden erbracht (4.3.3 (3) RREP WM).

Landesplanerische Stellungnahme und Bewertungsergebnis
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wurde die Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zum Gesamtkonzept der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen geführt.
Im Ergebnis wird das Vorhaben der Gemeinde Hohenkirchen raumordnerisch mitgetragen; im Planaufstellungsverfahren vorgetragene Bedenken konnten von der Gemeinde ausgeräumt werden.

Während des Aufstellungsverfahrens hat sich die Gemeinde Hohenkirchen unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung insbesondere mit folgenden Sachverhalten intensiv befasst:

- Vorrang der Innenentwicklung

Die Gemeinde hat parallel in einem gesonderten Verfahren die wirksamen Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Gramkow und ehemaligen

Gemeinde Groß Walmstorf unter Berücksichtigung ihrer aktuellen Planungsziele für das gesamte Gemeindegebiet zu einem Flächennutzungsplan für die nunmehr bestehende Gemeinde Hohenkirchen zusammengeführt (Neuaufstellung). In diesem Rahmen hat sich die Gemeinde bereits auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes für das Gemeindegebiet mit den Innenentwicklungspotenzialen auseinandergesetzt, auch für die Ortslage Hohen Wieschendorf. Die Gemeinde hat die Baulücken im Gemeindegebiet aufgenommen und dargestellt und mit einer Bewertung, ob diese auch tatsächlich verfügbar sind, versehen und dies bei der wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigt. In der Ortslage Hohen Wieschendorf wurden lediglich 2 Baulücken als möglich verfügbare Kapazitäten eingeschätzt. Die Gemeinde hält die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde unter Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage Hohen Wieschendorf für gerechtfertigt (dazu auch nachfolgend).

- Wohnbauentwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf

Mit Verweis auf die Programmsätze 4.1 (1) LEP M-V und 4.1 (5) RREP WM zur Siedlungsentwicklung und der damit verbundenen Lenkung der Siedlungstätigkeit auf die Gemeindehauptorte wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Wohnbauentwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf hierzu im Widerspruch steht, da der Ortsteil Hohenkirchen als Hauptort entwickelt werden soll. Aufgrund der Stellung der Gemeinde im raumordnerischen Gefüge hat die Gemeinde ihren Wohnbedarf plausibel begründet und die raumordnerischen Bedenken ausgeräumt. Die intensive Auseinandersetzung erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen.
Für die künftige Entwicklung der Wohnkapazitäten hat die Gemeinde ihren Bestand aufgenommen und bewertet. In der Ortslage Hohen Wieschendorf verfolgt die Gemeinde das Ziel, neben der Entwicklung des Wohnstandortes auch die der Wohnfunktion zu forcieren, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Fremdenverkehr und den Einwohnern zu erreichen. Hier wird auf die Darlegungen zu den möglichen Wohnkapazitäten aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes unter Punkt "14. Flächenbilanz" dieser Begründung verwiesen.
Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den geplanten Wohnraum sieht die Gemeinde als geboten, da in den letzten Jahren/ Jahrzehnten die Zahl der Hauptwohnsitze in der Gemeinde auf Grund der Zunahme der Zahl von Zweitwohnungen/ Nebenwohnungen nachweislich gesunken ist.
Der konkrete Nachweis wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde geführt. Hier wurde im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargestellt, dass sich die Gemeinde umfassend mit den einzelnen Ortsteilen auseinandergesetzt hat und dargestellt wurde, "*über welche Kapazitäten die Gemeinde Hohenkirchen verfügt und welche Flächen tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Danach verfügt die Gemeinde, verteilt auf 13 Ortsteile, über 31 Baulücken, die im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes prioritär für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen. Unter der Voraussetzung, dass diese Wohnbaupotenziale bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigt werden, ist das o.g. Vorhaben mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM vereinbar.*"(Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Hohenkirchen unter

Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow vom 24. Januar 2020). Die Gemeinde hat nachgewiesen, dass die begrenzt zur Verfügung stehenden Kapaziäten für die Schaffung von Wohnraum in der Gemeinde die Inanspruchnahme von neuen Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage Hohen Wieschendorf rechtfertigen.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken (gemäß Programmsatz 4.2 (2) Z LEP M-V). Für die Gemeinde Hohenkirchen soll sich somit die Wohnbauentwicklung an dem "3 % Wert" des RREP WM (Wohnungsbestand 2005 als Grundlage) orientieren (gemäß Programmsatz 4.1 (3) Z RREP WM). Mit dem vorgelegten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Gemeindegebiet hält die Gemeinde diese Regelung nicht ein.
Die Gemeinde hat die bestehenden Verhältnisse im Gemeindegebiet analysiert und ihr Planungskonzept, insbesondere die Entwicklung der Wohnkapazitäten, begründet. Die Ortsteile in der Gemeinde Hohenkirchen und in der Küstenregion insgesamt sind einem Wandel unterzogen. Dies ist insbesondere auch nach der politischen Wende 1989 deutlich geworden. Neben den ursprünglich hauptsächlich vorhandenen Hauptwohnungen hat die Zahl der Ferienwohnungen und Nebenwohnungen/ Zweitwohnsitze stark zugenommen. In gleichem Zuge ist natürlich beachtlich, dass mit einem Anstieg an Nebenwohnsitzen/ Zweitwohnsitzen eine Reduzierung der Hauptwohnsitze verbunden ist. Auch aus dieser Reduzierung der Hauptwohnsitze ergibt sich das Erfordernis (bei etwa gleichbleibender Zahl der Einwohner) mehr Möglichkeiten für Neubauten in Form von Wohngebäuden zu schaffen.
Ursachen für die Umwandlung sieht die Gemeinde wie folgt:

- Zweit-/ Neben- und Ferienwohnungen sind in der Regel hochpreisiger zu veräußern als Hauptwohnsitze,
- Ortsansässige konkurrieren mit Erwerbern aus wirtschaftlich stärkeren Regionen der Bundesrepublik oder des Auslandes,
- im Bestand hat die Gemeinde planerisch keine Möglichkeiten entgegen zu steuern, wenn sie nicht das gesamte Gemeindegebiet mit Bebauungsplänen überziehen will, was schon aus Kostengründen nicht möglich ist.
- die touristische Entwicklung der Ostseegemeinden ist politisch, landesplanerisch und wirtschaftlich auch gewünscht.

Die Gemeinde begrüßt generell die wirtschaftlich positive Entwicklung des Tourismus, so dass eine Einschränkung der Ferienwohnungen und Neben-/ Zweitwohnsitze nicht vorzunehmen ist. Unter dem Aspekt, die Einwohnerzahl entsprechend zu halten, sieht die Gemeinde das Erfordernis, die Wohnungsneubauten in angestrebter Form zuzulassen, auch um:

- eine ausgewogene Situation zwischen Einwohnern und Touristen und
- bei den Einwohnern die Akzeptanz für den wachsenden Tourismus zu erhalten,
- Personal für die arbeitsintensive Tourismusbranche unterbringen zu können,
- mit wachsendem Tourismus auch dem zunehmenden Bedarf an Gewerbetreibenden eine Wohn-, Arbeits- und Lebenssituation zu schaffen,
- sich an die veränderten Haushaltsgrößen anzupassen,
- mit Pflegemöglichkeiten eine Antwort auf das steigende Durchschnittsalter der Gesellschaft zu schaffen.

Zudem ist beachtlich, dass nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung und der Anwendung des § 13a BauNVO innerhalb von Wohngebieten auch Ferienwohnungen zulässig sind.

Detaillierte Unterlagen zum geplanten städtebaulichen Gesamtkonzept und dem Nachweis der Erforderlichkeit der Wohnkapazitäten sind im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen erstellt und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Abstimmung vorgelegt worden. Die aufgeführten Unterlagen wurden den Verfahrensunterlagen des Flächennutzungsplanes, der zwischenzeitlich genehmigt wurde, beigefügt.

Die Ortslage Hohenkirchen soll als Hauptort der Gemeinde entwickelt werden. Mit dem Flächennutzungsplan wurde bereits eine umfassende touristische und wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf vorgesehen. Die Gemeinde sieht ein Erfordernis zur Entwicklung sowohl der Flächen für den Fremdenverkehr als auch der Wohngebiete in Hohen Wieschendorf und hält weiter daran fest. Die Gemeinde gewährleistet eine stufenweise Entwicklung der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis einschließlich WA 5 mittels einer geeigneten Festsetzung; zusätzlich wurde dies im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger verankert.
Weiterhin ist in diesem Zusammenhang aufzuführen, dass die bislang im Flächennutzungsplan (der ehemaligen Gemeinde Gramkow) dargestellten, künftig geplanten Bauflächen östlich der Ortslage Hohen Wieschendorf durch großzügige Grünflächen gegliedert und der Siedlungsrand großflächig eingegrünt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet die Reduzierung von Wohnbauflächen, wie im westlichen Ortsbereich der Ortslage Niendorf, vorgesehen.

- Eigenbedarfsentwicklung

Die Gemeinde hat sich intensiv mit dem Thema der Eigenbedarfsentwicklung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Vorgaben bereits auf der Ebene der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auseinandergesetzt. Die Gemeinde hat auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ihren Wohnbedarf, der über die raumordnerische Regelung hinausgeht, insgesamt plausibel begründet. Dazu verweist die Gemeinde auf ihr städtebauliches Gesamtkonzept zur Entwicklung des Wohnens in den unterschiedlichen Ortslagen. Für die Ortslage Hohen Wieschendorf sieht die Gemeinde die Entwicklung sowohl als Wohnstandort als auch als Fremdenverkehrsstandort vor. Es sind bereits touristische Einrichtungen und Anlagen vorhanden. Bedingt durch die Lagegunst an der Ostsee ist hier neben der Erweiterung der touristischen Einrichtungen die Errichtung eines hochwertigen Wohngebietes geplant. Die Gemeinde zielt nicht nur auf den Zuwachs an touristischen Kapazitäten ab, sondern auch auf die Schaffung von Wohnbauflächen, so dass das Verhältnis von Gästebetten zur Anzahl der Einwohner ausgewogen bleibt.
Unter Berücksichtigung der Zielstellung der Gemeinde für die Ortslage Hohen Wieschendorf soll das Zweitwohnen und das Ferienwohnen nicht eingeschränkt werden; es gelten die gesetzlichen Regelungen.
In diesem Zusammenhang hat sich die Gemeinde mit der Thematik der Zweitwohnsitze auseinandergesetzt. Es besteht das planerische Ziel der Gemeinde Hohenkirchen vorrangig Angebote an Wohnbauflächen für das Dauerwohnen zu schaffen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen und dem Aspekt der touristischen Entwicklung der Gemeinde sollen innerhalb des Plangebietes in den geplanten Wohngebieten auch ausnahmsweise Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO zulässig sein. Die Gemeinde geht davon aus, dass dauerhaftes Wohnen und Zweitwohnen bzw.

Nebenwohnsitze in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Eine Festsetzung zum Ausschluss von Zweitwohnen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet soll nicht vorgenommen werden.
Hingegen beabsichtigt die Gemeinde in Ortslagen mit anderen Zielstellungen, wie z.B. Hohenkirchen, die Möglichkeiten zur Sicherung der Hauptwohnungen auszunutzen (z. B. Möglichkeiten für die Sicherung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, Erstellung von Satzungen unter Anwendung der Möglichkeiten z.B. des § 172 BauGB).

- Überprüfung der Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde hat sich im laufenden Verfahren, insbesondere bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen, damit intensiv auseinandergesetzt und den Ortslagen verschiedene Funktionen zugewiesen. Die Gemeinde sieht für Hohen Wieschendorf die Entwicklung sowohl als Wohnstandort als auch als Fremdenverkehrsstandort vor. In der Ortslage Hohen Wieschendorf sind bereits touristische Einrichtungen und Anlagen vorhanden. Bedingt durch die Lagegunst an der Ostsee ist hier neben der Erweiterung der touristischen Einrichtungen (sowohl unter Berücksichtigung der Zielvorgaben des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow als auch des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen) die Errichtung eines hochwertigen Wohngebietes geplant. Es handelt sich dabei um ein allgemeines Wohngebiet.
Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist gegeben (sh. hierzu auch unter Pkt. "3.5 Flächennutzungsplan" dieser Begründung).

- Nachweis des Bedarfes der touristischen Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf

Unter Berücksichtigung der Anregung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde von der Gemeinde der Nachweis des Bedarfes der touristischen Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf geführt und erbracht.
Die Gemeinde hat sich während des Aufstellungsverfahrens mit der touristischen Entwicklung im Gemeindegebiet und insbesondere in der Ortslage Hohen Wieschendorf beschäftigt. Die Gemeinde hat den Bestand erfasst und bewertet. Die maßgeblichen Fremdenbeherbergungskapazitäten und deren Auslastung wurden dargestellt; die Ferienbetten im Verhältnis zur Einwohnerzahl wurde ebenfalls dargestellt. Im Ergebnis wurde eine überdurchschnittliche Auslastung der Ferienbetten in Ferienwohnungen gegenüber den Vergleichswerten festgestellt, so dass die Gemeinde hieraus schlussfolgert, dass ein weiterer Bedarf an Fremdenbeherbergungskapazitäten gerechtfertigt ist. In der Kombination mit entsprechenden saisonverlängernden infrastrukturellen Einrichtungen lässt sich hier auch eine hohe Auslastung erzielen. Insbesondere sind Angebote, wie Sauna, Wellness, Fitness, Pool, aufzuführen, die beispielsweise in den Bebauungsplänen Nr. 24 "Blaue Wiek II" und Nr. 19 (Ferienhausanlage Niendorf) gemeinsam mit den Ferienhäusern errichtet werden sollen. In Niendorf ist im Bereich der Strandstraße/ Landesstraße ein Infrastrukturbereich geplant, in dem auch eine Einzelhandelseinrichtung (Lebensmittelladen und Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs) etabliert

werden soll. Ebenso ist es beabsichtigt, ein Kinderspielland (Indoor/ Outdoor) sowie Anlagen für Spiel-Sport-Freizeit zu errichten.
Weiterhin hat die Gemeinde die Zielsetzung, im Hotelsegment – in dem bisher im Gemeindegebiet keine Bettenkapazitäten vorhanden sind – Kapazitäten zu schaffen. Für die Etablierung der geplanten Hotelkapazität in Hohen Wieschendorf spricht die Lage in unmittelbarer Nähe zur mecklenburgischen Ostseeküste, die Nähe zum Golfplatz Hohen Wieschendorf sowie die Lage am Ortsrand mit Bezug zur mecklenburgischen Landschaft.
Unabhängig von den Gästebettenkapazitäten hat die Gemeinde ein Wander- und Radwegekonzept erarbeitet, dessen Umsetzung sowohl den Einwohnern der Gemeinde als auch den Gästen zugutekommt; im Flächennutzungsplan wurden auch Flächen für die Versorgung und Infrastruktur dargestellt. Die Gemeinde zielt nicht nur auf den Zuwachs an touristischen Kapazitäten ab, sondern auch auf die Schaffung von Wohnbauflächen, sodass das Verhältnis von Gästebetten zur Anzahl der Einwohner ausgewogen bleiben wird.
Die Gemeinde hat aufgezeigt, dass das Verhältnis von Gästebetten zu Einwohnern im Bestand der Gemeinde Hohenkirchen unter dem bspw. der zum Vergleich herangezogenen Gemeinde Zierow liegt. Die Änderung des Verhältnisses aufgrund der Planung innerhalb der gesamten Gemeinde Hohenkirchen erhöht sich etwas, was von der Gemeinde als verträglich eingeschätzt wird.
Der Nachweis wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung vorgelegt. Mit Schreiben vom 4. Juni 2021 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg seine Akzeptanz zum Nachweis über den Bedarf an Fremdenverkehrskapazitäten in der vorgelegten Form mit. Das Vorhaben wird somit raumordnerisch mitgetragen.
Hotelkapazität: Das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Hohenkirchen sieht die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine Hotelanlage in Hohen Wieschendorf vor. Die Gemeinde hat sich während des Planaufstellungsverfahrens mit der geplanten maximal zulässigen Hotelkapazität auseinandergesetzt und legt mit dem Bebauungsplan Nr. 28 eine maximale Kapazität von 200 Betten fest.

- Bodenpunkte/ Ackerwertzahl

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 50 werden auch derzeit landwirtschaftliche Flächen überplant und künftig als Baugebiete, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen genutzt. Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Die Neuinanspruchnahme von Flächen mit der vorliegenden Bauleitplanung konzentriert sich auf Flächen östlich der bestehenden Ortslage. Diese Flächen weisen größtenteils eine Ackerzahl von größer als 50 auf (Quelle: Ackerzahlen gemäß Mitteilung des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg, vom 04. Mai 2020).
Es ist zu beachten, dass bereits landwirtschaftliche Nutzflächen mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überplant wurden, so dass hier weniger als 5 ha in eine andere Nutzung umgewandelt werden. Hierzu ausführliche Darlegungen unter Punkt "3.5 Flächennutzungsplan" sowie "5.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche" dieser Begründung.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 09. Oktober 2020 bestätigt, dass der Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V nicht berührt ist, da eine Zielanwendung erst ab 5 ha erfolgt und mit

dem vorliegenden Bebauungsplan eine geringere landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Ackerzahlen über 50 umgewandelt werden soll.

- Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege/ Natura 2000-Gebiete

Die Verträglichkeitsnachweise und die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen der Natura 2000-Gebiete sowie dem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege wurden erbracht (vgl. 4.3.3 (3) RREP WM).

3.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm M-V (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar. Das Gutachtliche Landschaftsprogramm wurde für das gesamte Land aufgestellt und wurde zuletzt im Jahr 2003 fortgeschrieben.

3.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich in der Landschaftszone "Ostseeküstenland" und der Großlandschaft "Nordwestliches Hügelland", Landschaftseinheit "Wismarer Land und Insel Poel".

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen werden entsprechend dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg, erste Fortschreibung 2008, folgende Aussagen getroffen:

- Das Plangebiet befindet sich in Bereichen mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens.
- Das Plangebiet liegt innerhalb von Bereichen mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.
- Das Plangebiet liegt in einem niederschlagsbenachteiligten Gebiet.
- Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.
- Das Plangebiet liegt in Bereichen mit einer mittleren bzw. geringen Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume.
- Das Plangebiet liegt im Bereich mit herausragender regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.
- Die Bereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des Biotopverbundes im weiteren Sinne gemäß der Karte 15 (Anforderungen an den Verkehr – Fischotterdurchgängigkeit).
- Die Gemeinde Hohenkirchen liegt innerhalb der Landschaftseinheit der naturräumlichen Gliederung "Wismarer Land und Insel Poel".
- Die Bereiche des Plangebietes befinden sich teilweise innerhalb des Biotopverbundes im weiteren Sinne (Europäischer Biotopverbund mit FFH - Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten und verbindenden Landschaftselementen nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie; ergänzender landesweiter Biotopverbund nach Vorgabe des Gutachtlichen Landschaftsprogramms; ergänzender regionaler Biotopverbund).
- Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen - Vorschlag für Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege – (B).

3.5. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über die wirksamen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow (inklusive Änderungen). Es wurde die Aufstellung der Zusammenführung der beiden Teilflächennutzungspläne unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsziele der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen vorgenommen. Nach dem Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes mit der Bekanntmachung werden die Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf mit ihren jeweiligen Änderungen durch den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen ersetzt. Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes liegt bereits vor.
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 liegt innerhalb des derzeit wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow und seiner 4. Änderung. Im Randbereich zwischen den Straßen Zur Huk und Zum Anleger befindet sich die 1. Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 22.
Der Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 folgendes dar:

- sonstiges Sondergebiet für den Golfplatz,
- Sondergebiet für Ferienhäuser,
- Dorfgebiet,
- allgemeines Wohngebiet.

Arrondierungsflächen des Bebauungsplanes von geringer Größe sind bisher im Teilflächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Baugebietsflächen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen sind im Wesentlichen aus den Baugebietsflächen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow entwickelt. Im vorhandenen Siedlungsbereich ist weiterhin hinsichtlich der Art der Nutzung aufgrund des prägenden Betriebes der Landwirtschaft das Dorfgebiet berücksichtigt. Die Flächen wurden den heutigen und zukünftigen Ansprüchen angepasst.

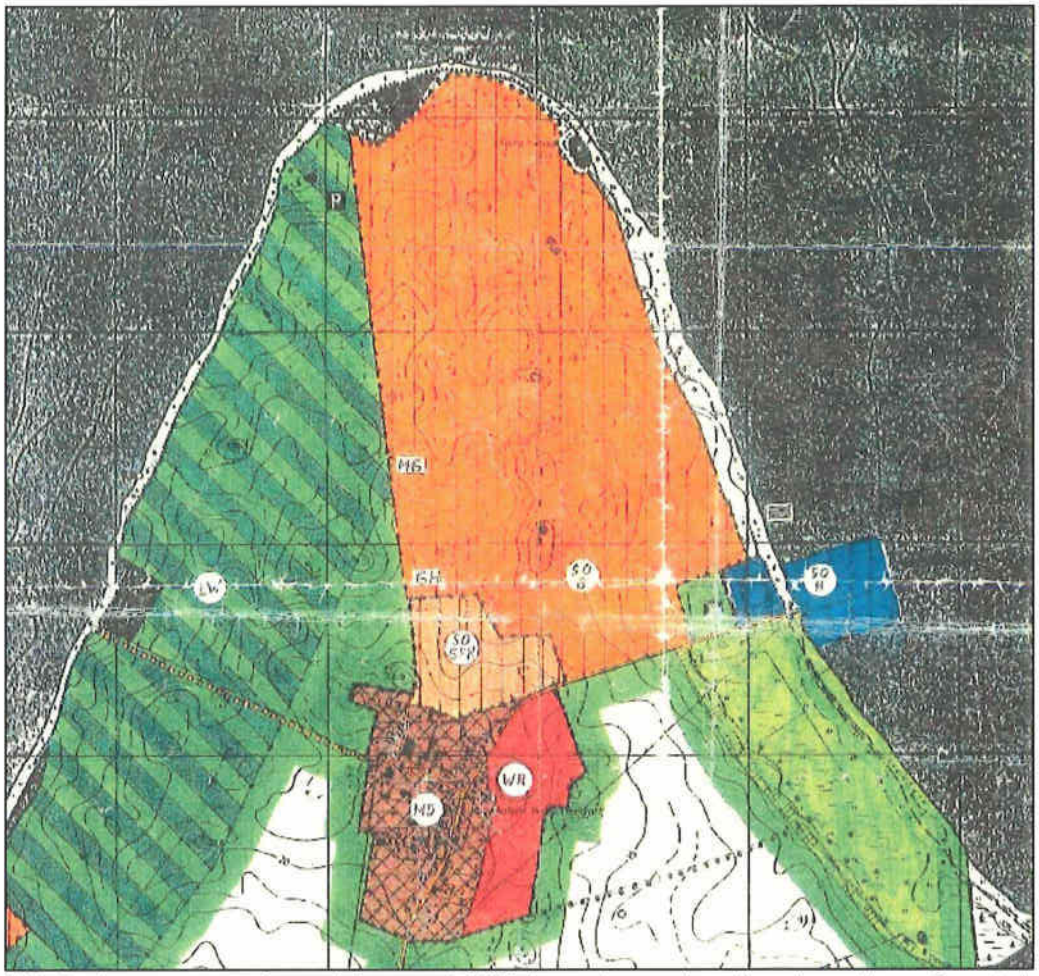


Abb. 7: Auszug aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow

Die Ortslage Hohen Wieschendorf ist von der baulichen Nutzung sehr heterogen ausgestattet. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb/ Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung sind schutzbedürftige Nutzungen, die dem Wohnen und dem Ferienwohnen oder dem Wochenendwohnen dienen, vorhanden. Eine grundstücksbezogene Durchmischung der einzelnen Bereiche ist nicht gegeben. Auszugsweise sind hier die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan für die Ortslage Hohen Wieschendorf als Zielsetzung für die Ortslage mit dargestellt.

Die derzeitigen Darstellungen des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow sowie der Stand des Flächennutzungsplanes (Stand: endgültiges Exemplar) der Gemeinde Hohenkirchen für die Ortslage Hohen Wieschendorf werden nachfolgend dargelegt.
Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28.

Abb. 8: Vergleich der bisherigen (links) und künftigen (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf

Bisher:

Für die Ortslage Hohen Wieschendorf werden im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow Dorfgebiete östlich und westlich der Hauptstraße ("Zur Schwedenschanze"/ "Zum Anleger"), ein Allgemeines Wohngebiet am östlichen Rand, 2 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, ein Sondergebiet – Golfplatz sowie im Südwesten dieses Golfplatzes ein Sondergebiet – Ferienwohnung Golfplatz dargestellt. Der Golfplatz, welcher sich nördlich der Straße „Zum Anleger" befindet, nimmt die größte Fläche der Ortslage Hohen Wieschendorf ein. Darüber hinaus wird nördlich der Straße "Zum Anleger" unmittelbar westlich des Sondergebietes – Sportboothafen ein öffentlicher Parkplatz dargestellt.
Es existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Anlegers, des sich anschließenden Ferienhausgebietes und von Parkplatzflächen regelt. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden bereits teilweise realisiert. Weiterhin wurde der Bebauungsplan Nr. 22 (bereits Rechtskraft) für einen Teilbereich in der Ortslage Hohen Wieschendorf aufgestellt. Für den zentralen Ortsbereich wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 gefasst; das Verfahren ruht jedoch.

Auf der Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (Stand Vorentwurf) ersichtlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 (Stand Vorentwurf) im östlichen und westlichen Bereich überplante Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeine Gramkow als landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

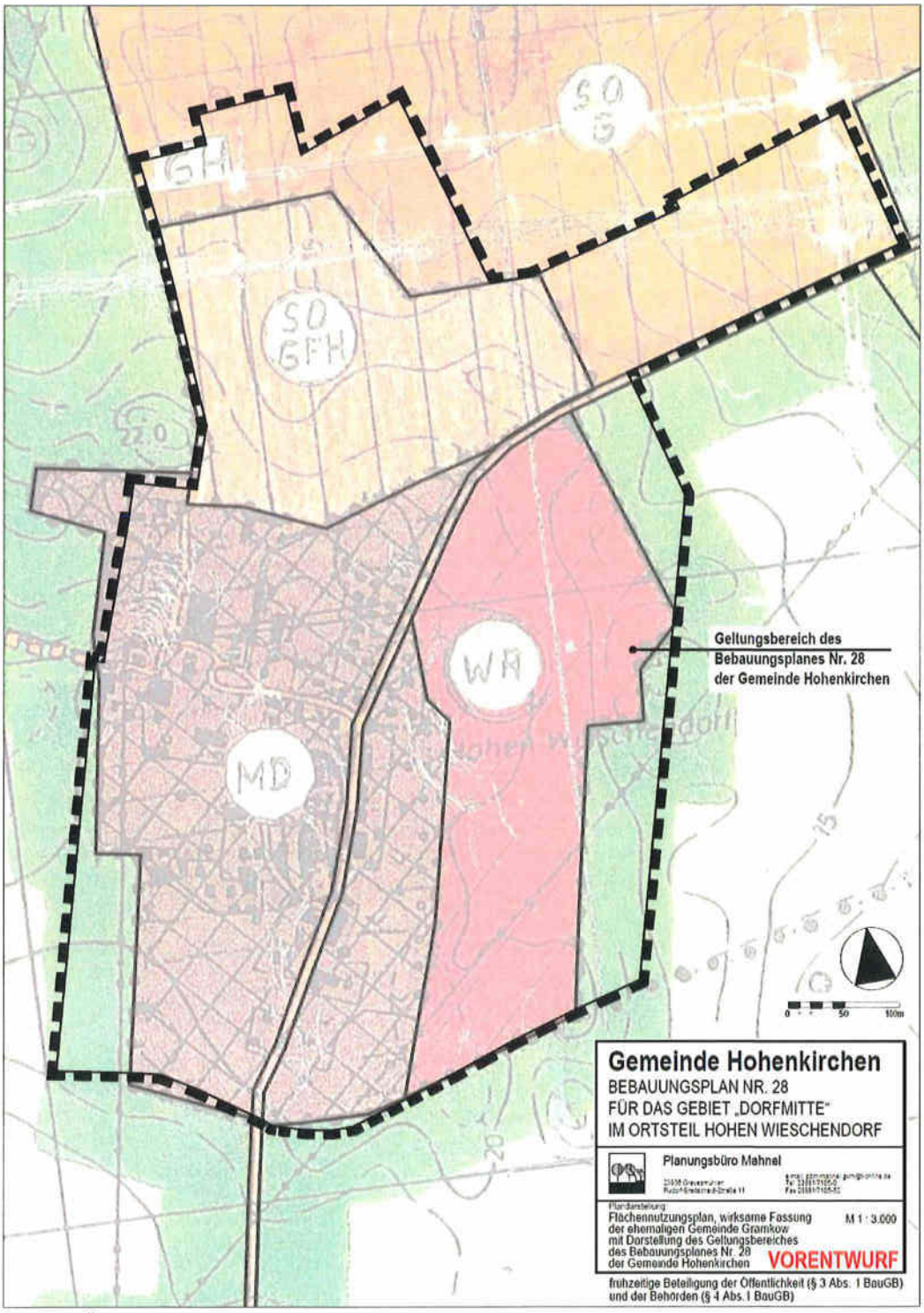


Abb. 9: Überdeckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (Stand Vorentwurf) mit der Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow

Zur Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes dient eine Überlagerung des städtebaulichen Konzeptes (nachfolgende Abbildung) mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Daraus ist

ersichtlich, dass die Grundzüge der Inanspruchnahme von Flächen durch die Gemeinde beachtet wurden.

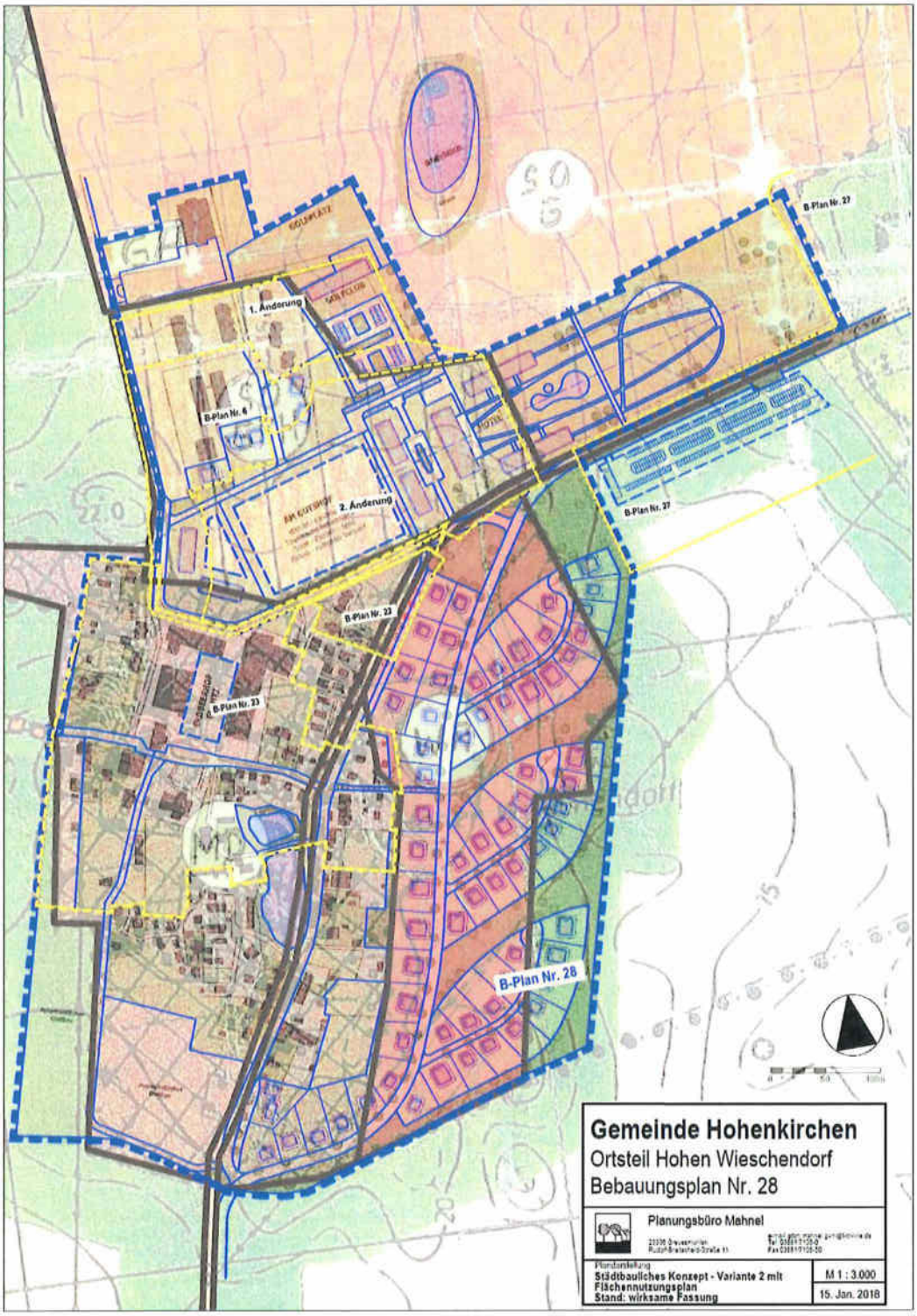


Abb. 10: Überdeckung des städtebaulichen Konzeptes mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow (Stand: Vorentwurf)

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 reduziert (sh. nachfolgende Darstellung).

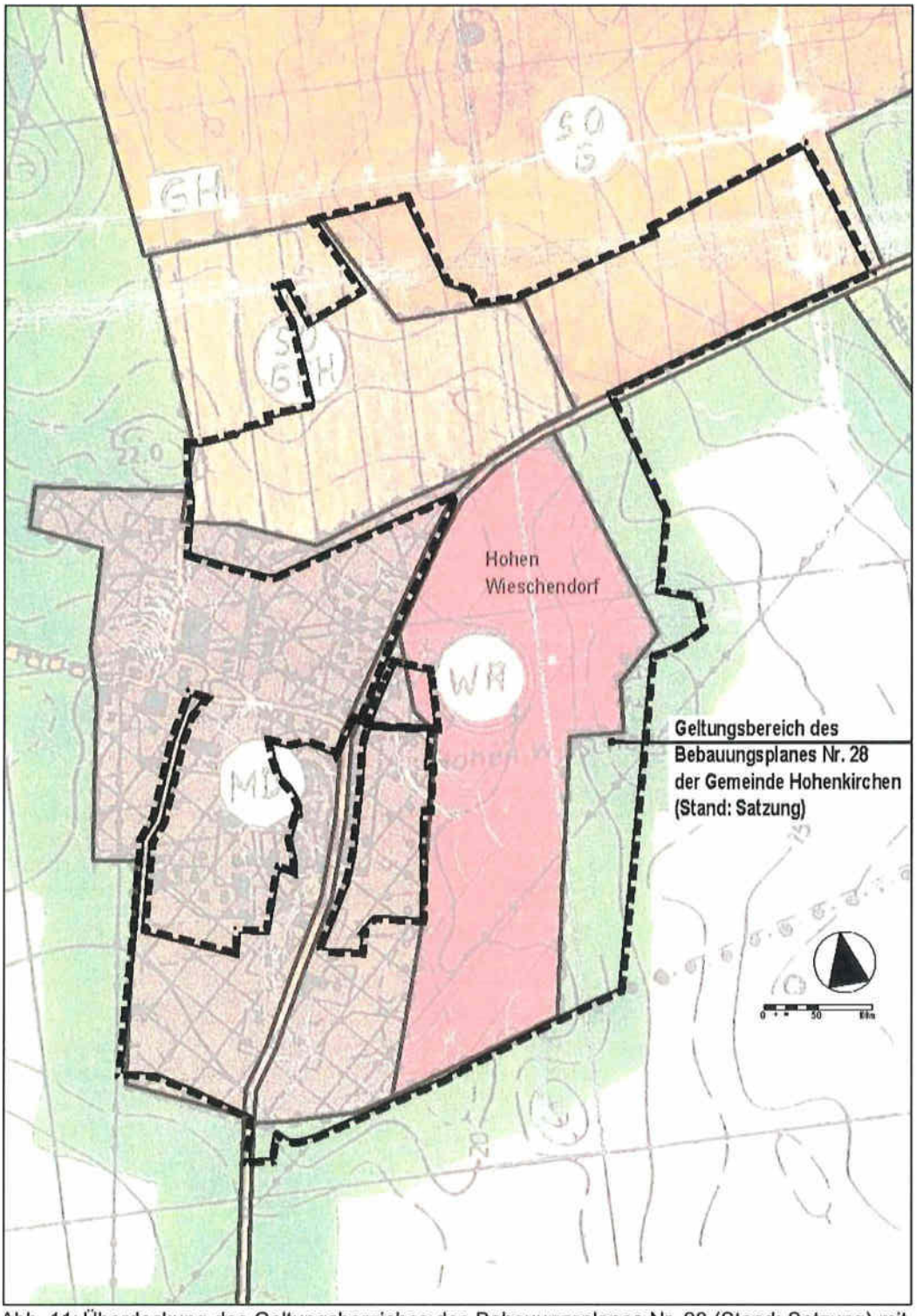


Abb. 11: Überdeckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (Stand: Satzung) mit den Darstellungen der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow

Ziel:

Die Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow zum Flächennutzungsplan Hohenkirchen berücksichtigt die aktuellen Planungsziele der Gemeinde

Hohenkirchen. Auch für die Ortslage Hohen Wieschendorf sind Änderungen vorgesehen; die Grundzüge der Planungsabsichten sind jedoch nicht berührt. Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage ergeben sich entsprechend den dargestellten Bauflächen.

Die Hauptverkehrsachse soll künftig nach Osten verlagert werden, um die Anforderungen an den fließenden Verkehr unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit besser zu erfüllen, insbesondere vom dem Hintergrund der Trennung der Verkehrsteilnehmer. Weiterhin wird die Geräuschbelastung der vorhandenen, angrenzenden Baugebiete innerhalb der Ortslage vermindert. Eine neue Verkehrsanbindung zum Anleger, Golfplatz und den Ferienhausgebieten wird planungsrechtlich somit vorbereitet.

Innerhalb der bestehenden Ortslage erfolgt die Darstellung auf Grundlage des Bestandes und der aktuellen Planungsziele kleinteilig und nicht länger großflächig als Dorfgebiet. Innerörtliche Grünflächen werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Darstellung des östlich vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes wird weiterhin verfolgt, jedoch werden die einzelnen Bereiche in Grünflächen eingebettet. Zielsetzung ist die überwiegende Wohnnutzung mit einem Anteil von bis zu 20 % Ferienwohnnutzung, wie es für ein allgemeines Wohngebiet angemessen ist und zusätzlich Möglichkeiten für Zweitwohnungen.

Die Flächen nördlich der Straßen "Zum Anleger" und "Zur Huk" werden weiterhin als Sondergebiete zugunsten einer touristischen Entwicklung dargestellt, jedoch mit veränderten Zweckbestimmungen "Hotel" und "Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur".

Im südwestlichen Bereich wird der Flächennutzungsplan weiterhin um die Darstellung eines landwirtschaftlichen Weges, abzweigend von der Haupterschließungsachse in Richtung des Erdbeerhofes ergänzt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in Überlagerung mit dem städtebaulichen Konzept (Stand: April 2017).

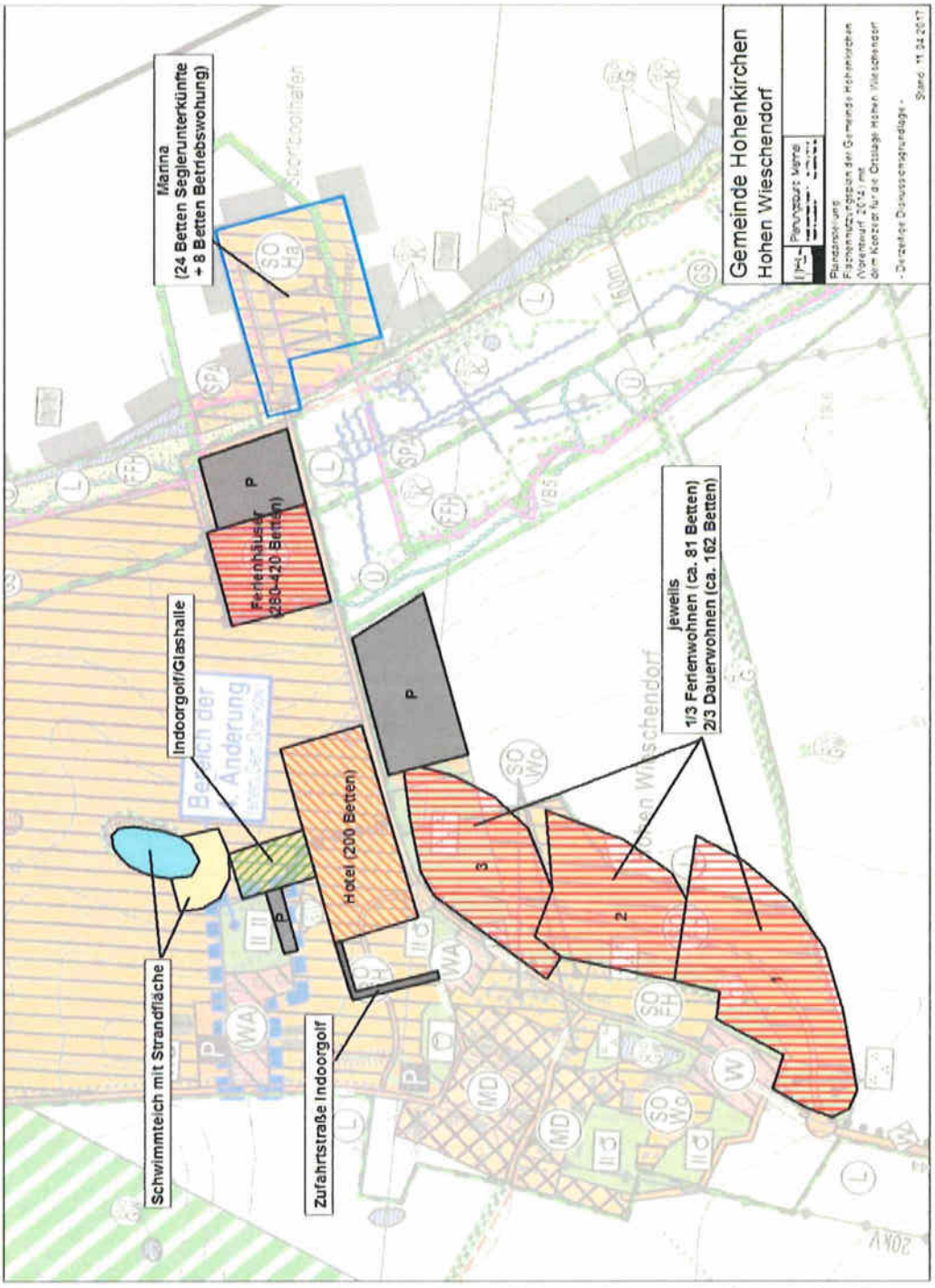


Abb. 12: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen (Vorentwurf 2014) mit dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Zielsetzungen für die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan auf. Diesen Stand des Vorentwurfs hatte die Gemeinde überarbeitet und unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Anlagen im Ortszentrum weiterhin die Zielsetzung für das Dorfgebiet verfolgt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes werden nun im zentralen Bereich anstelle der Gebiete für SO Bestandsregelung Dorfgebiete dargestellt. Die Dorfgebiete entsprechen dem real vorherrschenden Nutzungsspektrum unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Betriebes.

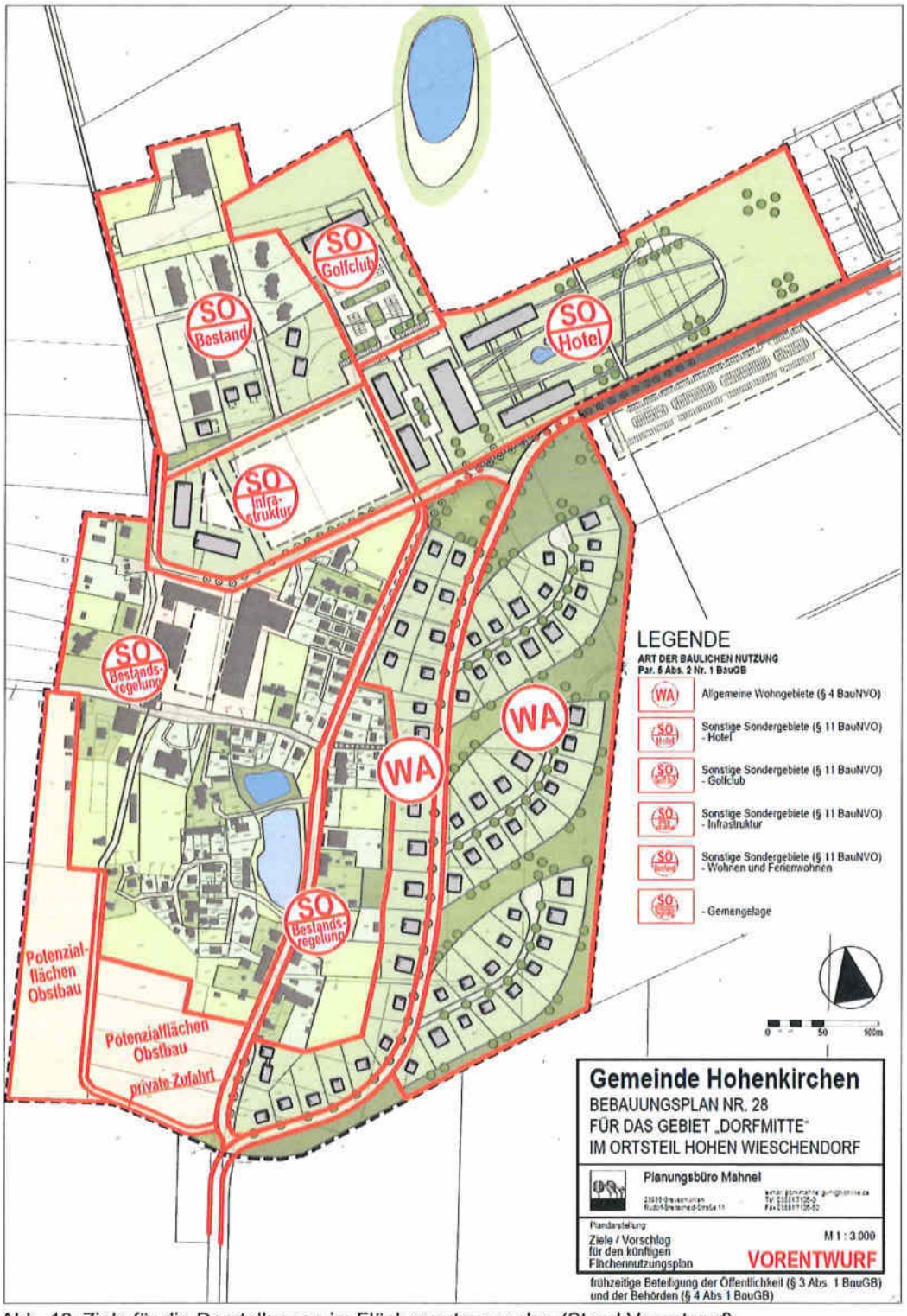


Abb. 13: Ziele für die Darstellungen im Flächennutzungsplan (Stand Vorentwurf)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit dem Stand des endgültigen Exemplars (Stand 27. April 2021), der bereits genehmigt wurde. Die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde für Hohen Wieschendorf wurden hier berücksichtigt. Die Entwicklung des vorliegenden

Bebauungsplanes Nr. 28 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eingehalten.

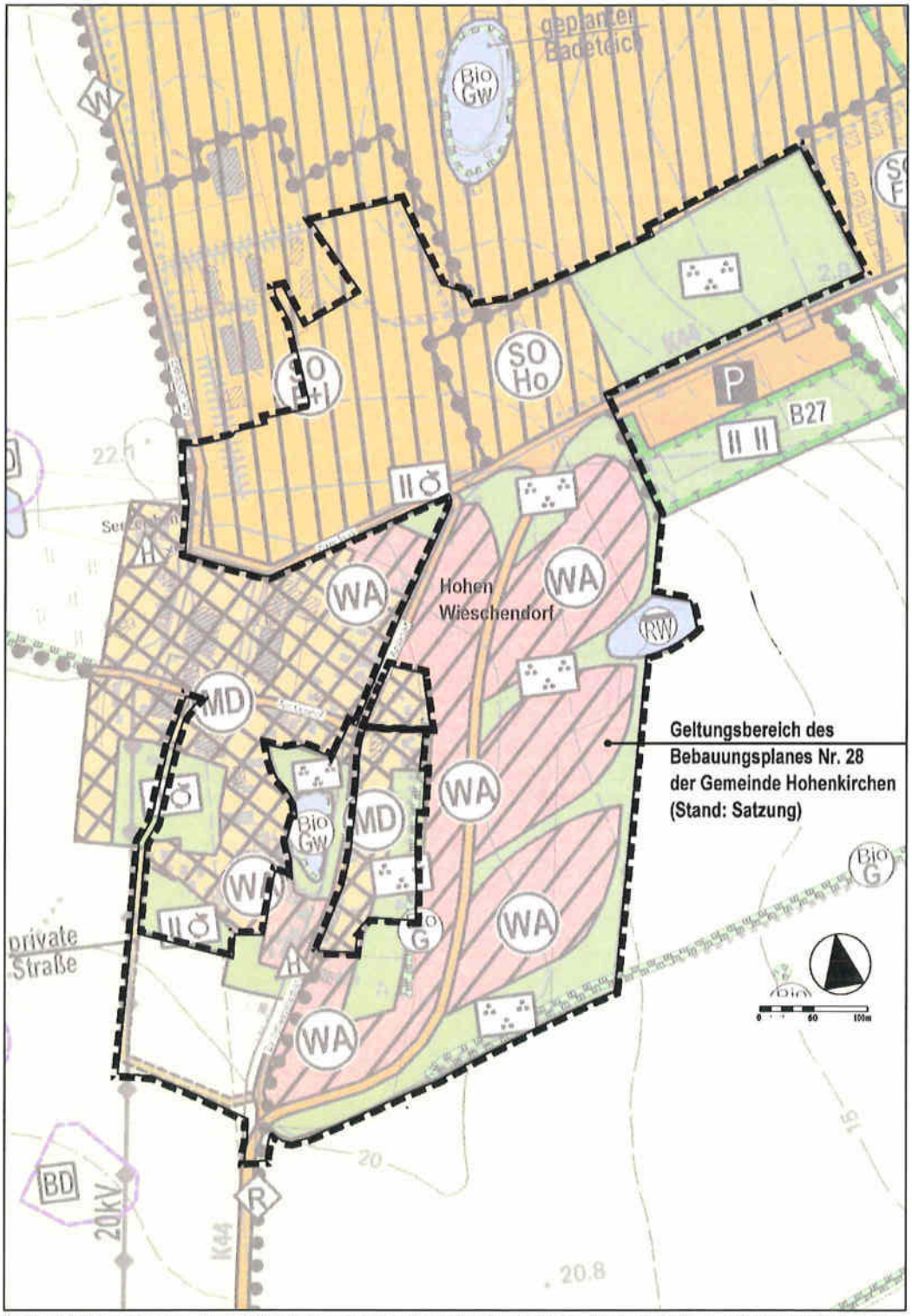


Abb. 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (Stand: Satzung)

3.6. Kommunaler Entwicklungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt im Zusammenhang mit der Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf einen kommunalen Entwicklungsplan als Selbstbindungsinstrument auf. Der kommunale Entwicklungsplan beinhaltet das städtebauliche Gesamtkonzept für den Ortsteil Hohen Wieschendorf als Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung. 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. Die Gemeinde Hohenkirchen hat den Aufstellungsbeschluss über den "Kommunalen Entwicklungsplan" für den Ortsteil Hohen Wieschendorf in der Sitzung der Gemeindevertretung am 05.03.2015 gefasst.

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

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 im Flächennutzungsplan; die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sollen genutzt werden,
- Landwirtschaftsbetrieb erhalten, integrieren und entwickeln.

Mit dem kommunalen Entwicklungsplan wurden vorrangig folgende Punkte betrachet:

- Gesamtheitliche FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht" und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff" mit dem Ziel, dass eine Bestimmung der Kapazitäten erfolgt. Dies unterstützt das Verfahren zum Flächennutzungsplan.
- Gesamtheitliches Erschließungskonzept mit Neuregelung von ruhendem Verkehr und Erschließungsstraßen zur Anbindung des Golfhotels und der Verbesserung der bestehenden Erschließungssituation.
- Berücksichtigung der Investoren und deren Planungsziele.
- Betrachtung von Kapazitätsverschiebungen im Rahmen der Ferienhausbebauung im Bebauungsplan Nr. 6 in ein neues Gebiet und Rücknahme von Flächen im Bebauungsplan Nr. 6 zugunsten von touristischer Infrastruktur.

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

Die Zielsetzungen des kommunalen Entwicklungsplanes, die die Sicherung und Entwicklung des Anlegers Hohen Wieschendorf und die Nachnutzung und Entwicklung der vorhandenen Ferienhausbebauung umfassen, wurden bereits

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen berücksichtigt. Dieser Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig.
Im kommunalen Entwicklungsplan sind die Belange der Anwohner in Bezug auf die Ortdurchfahrt als Zielstellung berücksichtigt worden. Die Verlegung bzw. Teilung der Verkehrsströme sollen im Bereich der Ortsdurchfahrt verfolgt werden; ebenso wurde eine Entlastungsstraße für den landwirtschaftlichen Verkehr als Zielstellung aufgenommen.

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 für den Bereich des Ortes Hohen Wieschendorf wird mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 weiter präzisiert und fortgeschrieben. Derzeit liegt der kommunale Entwicklungsplan als Entwurf vor, der von der Gemeindevertretung beraten wird. Der kommunale Entwicklungsplan der Gemeinde Hohenkirchen gilt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Rahmenvorgabe für die Entwicklung von Bebauungsplänen in der Gemeinde.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 28 wird der kommunale Entwicklungsplan weiter fortgeschrieben.

3.7. Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen wurde kein Landschaftsplan aufgestellt. Die Auseinandersetzung mit den naturschutzfachlichen Belangen erfolgte umfassend auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (sh. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan).

3.8. Schutzgebiete – Schutzobjekte

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

<u>Natura 2000-Gebiete</u>
Östlich, westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet DE 1934-302 "Wismarbucht".

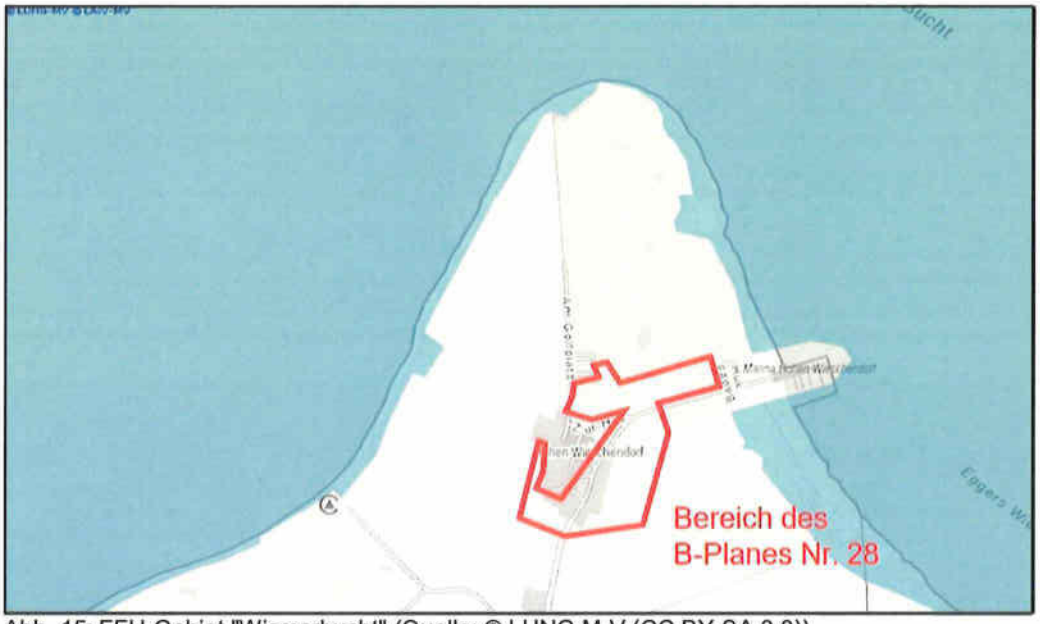


Abb. 15: FFH-Gebiet "Wismarbucht" (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Das FFH-Gebiet "Wismarbucht" überlagert sich in der Nähe des Plangebietes mit dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff".

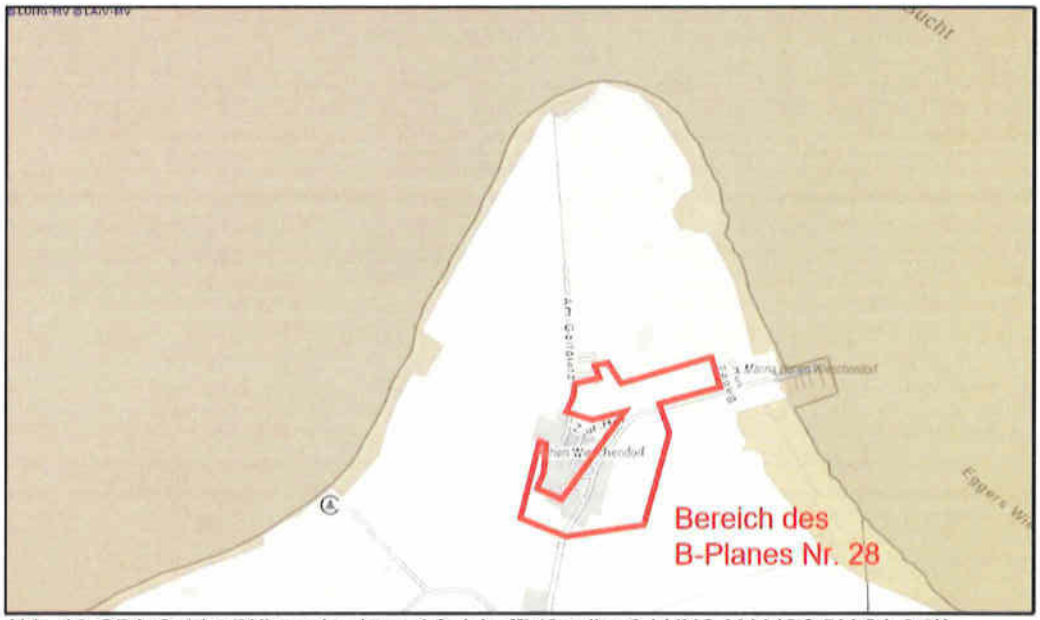


Abb. 16: SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

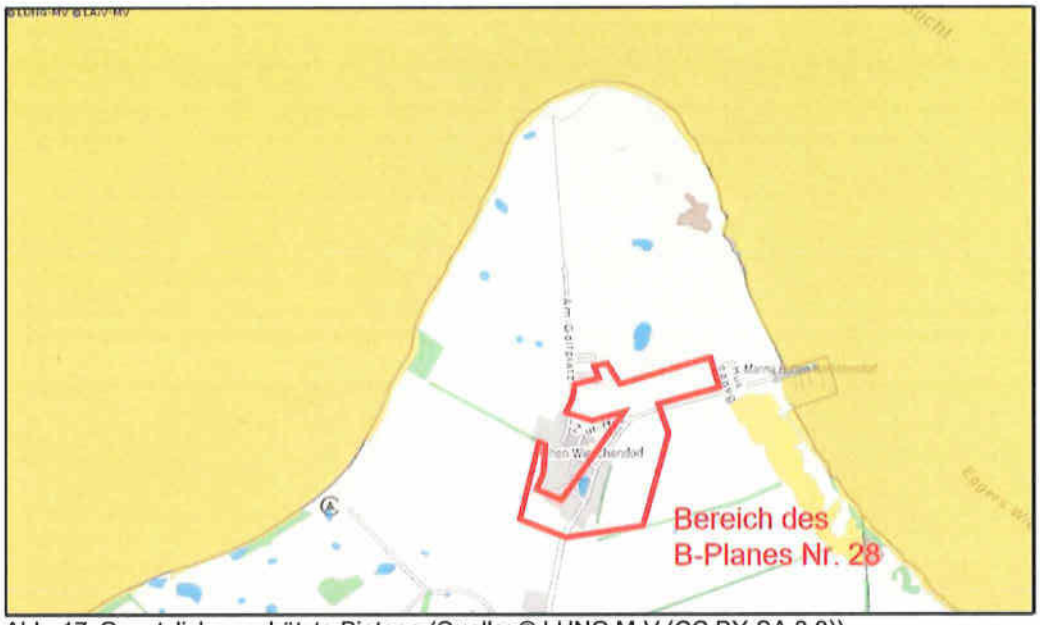


Abb. 17: Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Biotope

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

Innerhalb und angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Gewässer-, Gehölz- und Küstenbiotope (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 3.3 im Umweltbericht).

Zollbelange

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum. Es besteht im grenznahen Raum ein Betretungsrecht gemäß § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während der Bauphase jederzeit gewährleistet sein muss. Das Hauptzollamt kann verlangen, dass Grundstückseigentümer und –besitzer einen Grenzpfad freilassen, an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge errichten oder Wassergräben überbrücken. Das Hauptzollamt kann darüber hinaus auf eigene Kosten Grenzpfade, Durchlässe, Übergänge oder Brücken einrichten oder verbessern (§ 14 Abs. 2 S. 2 und 3 ZollVG).

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes schließt an die vorhandene Ortslage Hohen Wieschendorf an und bezieht nur zu einem sehr geringen Teil bereits bebaute Flächen in den Plangeltungsbereich ein.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind – bis auf wenige Flächen – nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung beplant.

Nördlich der Ortslage in Angrenzung an die Straße "Zur Huk" befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Gramkow mit der einstigen städtebaulichen Zielsetzung, die planungsrechtliche Grundlage für ein Sondergebiet für Erholung – Ferienhausgebiet zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde bisher nicht vollständig realisiert.
In diesem Bereich sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne vorhanden:

- B-Plan Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Der Golfplatz und das dazugehörige damalige Golfhotel sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 6.

Nicht rechtskräftig:

- 1. Änderung des B-Planes Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Gramkow
- 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Gramkow
- 3. Änderung des B-Planes Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Gramkow – diese Planung wird nicht weiterverfolgt, der Aufstellungsbeschluss wurde wieder aufgehoben (Bekanntmachung im Amtsblatt v. 30. Mai 2018)

Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes wird von dem vorliegenden Bebauungsplan teilweise überplant. Eine gleichzeitige Aufhebung der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung hält die Gemeinde nicht für erforderlich. Bei Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 28 würde der Bebauungsplan Nr. 6 weiterhin Bestand haben. Es gilt der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt (BVerwG 19.04.2010 – 4VR 2.09). Eine Aufhebung der früheren Satzung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan Nr. 23 für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Wieschendorf wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 23 wird jedoch nicht fortgeführt.

Weiterhin wurde folgender Bebauungsplan in der Ortslage Hohen Wieschendorf aufgestellt:

- B-Plan Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen für den nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 im Bereich der Straße "Zum Anleger" und wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan in diesem Bereich nun überplant.

Die Lage der Bebauungspläne ist der Abbildung 3 unter dem Punkt 2.3 dieser Begründung zu entnehmen.

Im Bereich der überplanten Bebauungspläne ist davon auszugehen, dass künftig die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 nach seiner Rechtskraft gelten werden. Es gilt, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt.

4.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes

Nördlich der Straße "Zur Huk" befinden sich die unbebauten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft) und seiner Änderungen (Änderungen nicht

rechtskräftig). Hier sind Grünflächen und Gehölze vorzufinden. Straßenbegleitend erstrecken sich ebenfalls zum Teil Gehölzstrukturen. Die westliche Teilfläche wird als "wilde" Parkplatzfläche von Besuchern genutzt.
Die nördlichste Fläche, östlich der vorhandenen Bebauung am Birdieweg, ist eine zum Golfplatz gehörige Grünfläche.
Auf der Fläche nördlich der Straße "Zum Anleger" befindet sich eine Grünfläche mit Gehölzgruppen und straßenbegleitenden Gehölzstrukturen.

Die Flächen östlich der vorhandenen Ortslage werden als Ackerflächen bewirtschaftet.

Die Flächen im südlichen Ortseingangsbereich an der Straße "Zur Schwedenschanze" sind bereits mit kleinteiliger Wohnbebauung und zugehörigen Nebenanlagen bebaut oder werden als Grünfläche genutzt.

Innerhalb der südlich gelegenen Ackerfläche (auf dem Flurstück 90/7) befindet sich eine Wasserentnahmestelle (Brunnen) zur Beregnung der Erdbeerfelder (Wasserbuchblatt 4358). Daneben befindet sich dort eine Wasserleitung des Zweckverbandes. Unter einem benachbarten Wall befindet sich eine Art Bunker, der überschüttet wurde.

Abb. 18: Luftbild der Ortslage Hohen Wieschendorf
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Südwestlich und westlich der Ortslage Hohen Wieschendorf ist eine Wegeverbindung zur Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

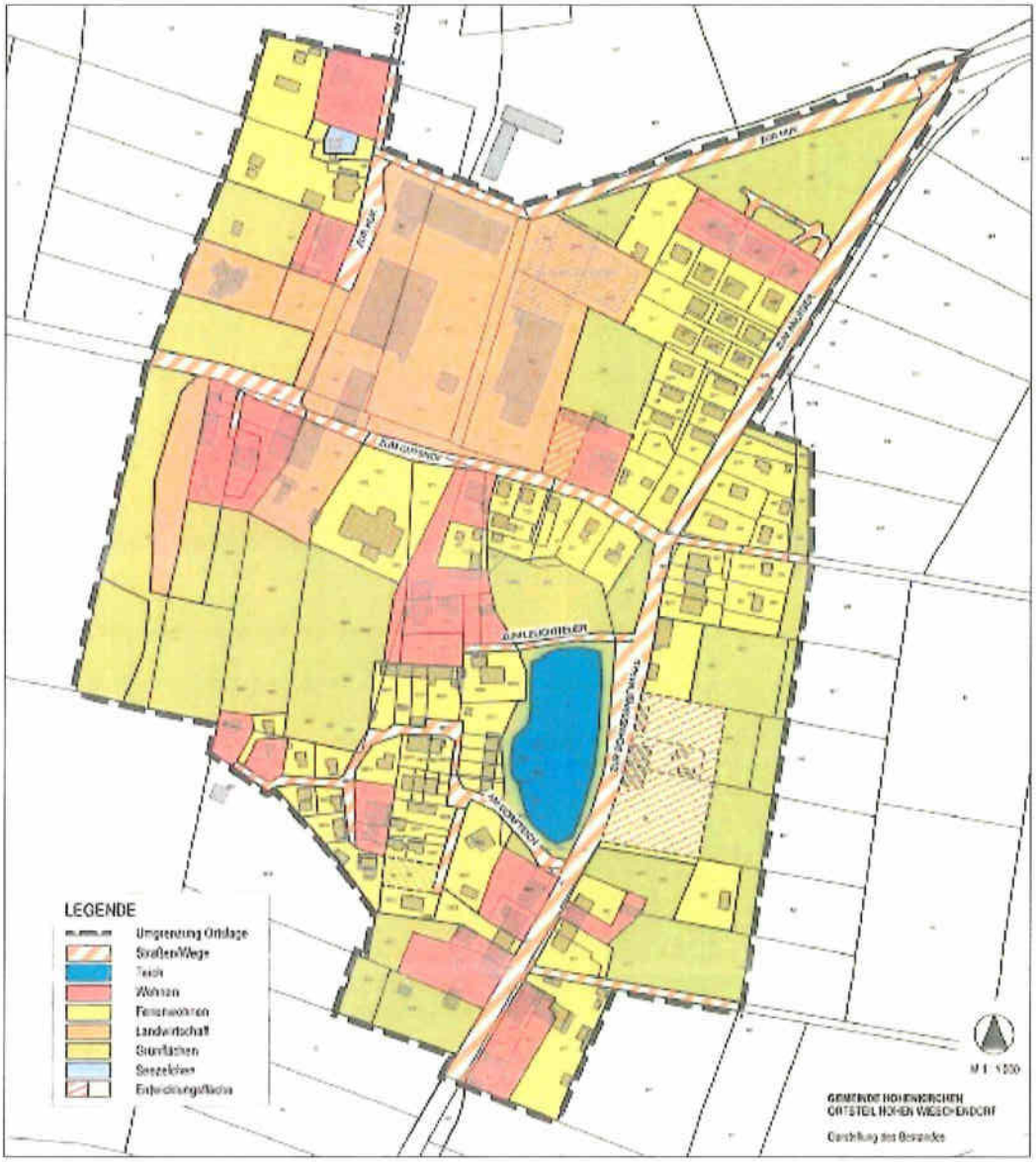


Abb. 19: Darstellung des vorhandenen Bestandes in der Ortslage Hohen Wieschendorf

Angrenzend an das Plangebiet

Nördlich Ortslage erstreckt sich die Hohen Wieschendorfer Huk. Die Hohen Wieschendorfer Huk ist eine nach Norden vorspringende Landzunge in der Ostsee. Sie bildet die östliche Begrenzung der Wohlenberger Wiek und die westliche Begrenzung der Eggers Wiek. Der östliche Teil 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.
Das ehemalige "Golfhotel" wird heute als Beherbergung auch unter dem Gesichtspunkt des Golfens betrieben (Ferienwohnungen).
Die zwischen der bebauten Ortslage und dem Golfhotel gelegene Freifläche ist diejenige, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 enthalten, jedoch noch nicht bebaut ist.

Der Bereich um die Ortslage Hohen Wieschendorf ist traditionell durch landwirtschaftliche Nutzung und Erholungsnutzung geprägt. Der Bereich an der Marina, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27, dient sowohl der einheimischen Bevölkerung als auch Touristen und Besuchern des benachbarten Golfplatzes und des Golfhotels sowie Skippern als Ort der Erholung und für wassergebundene Freizeitaktivitäten. In dem Ferienhausgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 sind maximal 80 Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 320 Betten zulässig. Der Parkplatz südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 (im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27) steht den Nutzern der Ferienwohnungen im Bebauungsplan Nr. 27 sowie weiteren Gästen des Tourismus- und Erholungsbereiches zur Verfügung; es handelt sich um eine private Stellplatzfläche.
Der Strandabschnitt ist zentraler Anlaufpunkt der Erholungssuchenden mit einem hohen Anteil von Tagestouristen.

Die Ortslage Hohen Wieschendorf ist geprägt vom Wechsel der bebauten Flächen und Grünflächen. Es ist deutlich eine heterogene Struktur für die vorhandene Ortslage erkennbar. Das bebaute Gebiet der Ortslage ist geprägt durch die Feriennutzungen (für wechselnde Gäste und eigenen Aufenthalt) und darin eingebettete Cluster von Wohnbebauung, die sich über die gesamte Ortslage verteilen.
Im zentralen Bereich des Dorfes ist der Dorfteich zu finden.
Im Nordwesten der Ortslage ist der Landwirtschaftsbetrieb "Erdbeerhof Glantz" ansässig. Der Landwirtschaftsbetrieb "Erdbeerhof Glantz" nimmt am Bebauungszusammenhang der Ortslage Hohen Wieschendorf teil und grenzt im Bestand an schützenswerte Nutzungen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Luftbild die Ortslage Hohen Wieschendorf mit der Umgebung.

Abb. 20: Luftbild (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) der Ortslage Hohen Wieschendorf mit umliegenden Flächen mit Eintragung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (rote Linie), ohne Maßstab

4.3. Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet in Hohen Wieschendorf.

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße 44, die von der Landesstraße L 01 (Klütz – Wismar) als überregionale Anbindung abzweigt, erreichbar.

Die Kreisstraße 44, aus Beckerwitz kommend, wird derzeit bis zum Beginn der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf geführt (aus Richtung Beckerwitz). Die Kreisstraße K 44 ist von km ca. 2,800 bis 2,985 vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betroffen. Von dort führt eine Gemeindestraße weiter bis an den Anleger.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf teilte der Landkreis Nordwestmecklenburg, Straßenbaulastträger, mit, dass bei der vorgelegten Variante baulich in den genannten Straßenabschnitt eingegriffen wird, aber die Zustimmung des Landkreises als betroffener Straßenbaulastträger unter den angegebenen Bedingungen erteilt werden kann:

- Vorlage der Detailplanung für den betroffenen Straßenabschnitt einschl. Radweg zur Genehmigung durch den Landkreis als Straßenbaulastträger.
- Festlegung der Abstufung des betroffenen Straßenabschnittes zur Gemeindestraße im Bebauungsplan.
- Antragstellung zur Abstufung zur Gemeindestraße gemäß § 8 Abs. 2 StrWG-MV durch die Gemeinde mit Fertigstellung der Straßenbauarbeiten.

- Abstimmung der notwendigen Anpassung im Datenbestand durch die Gemeinde mit dem Softwarehersteller.
- Der Landkreis ist von allen Kosten freizuhalten.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Golfplatzes ist durch die spitzwinklige Anbindung der Straßen "Zum Anleger" und "Zur Huk" sowie durch die Engstelle der Straße "Zur Huk" beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestände, die an der Straße "Zur Huk" die Abschirmung zum Landwirtschaftsbetrieb bilden, ist die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für die Verbreiterung nicht gegeben.

In Ost-West-Richtung ist der Ostseeküsten-Radweg vorhanden, der die Ortslage Beckerwitz quert. Zwischen Beckerwitz und Hohen Wieschendorf ist bereits ein straßenbegleitender Radweg vorhanden.

Ruhender Verkehr
Parkplätze stehen auf dem Parkplatz (185 Stellplätze für PKW und 7 Stellplätze für Boote-/ anhänger) zwischen Ferienhaussiedlung und Strand zur Verfügung; weitere Parkplätze (rund 200) wurden aktuell südlich der Zufahrtsstraße zum Strand "Zum Anleger" geschaffen. Basis ist der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen. Diese Fläche ist darüber hinaus auch funktional dem Ferienhausgebiet am Strand zugeordnet. Unter Berücksichtigung, dass für die 320 Betten der Ferienhaussiedlung des Bebauungsplanes Nr. 27 eine Fahrzeugbelegung von 2,5 Personen zugrunde gelegt wird, würden 128 Park- und Stellplätze für die Ferienhausanlage dienen, die übrigen könnten für weitere Parkplätze im Tourismus und Erholungsbereich um Hohen Wieschendorf genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Besucher überwiegend mit eigenen Kraftfahrzeugen anreisen. Dies gilt insbesondere für die Tagestouristen.
Darüber hinaus soll der Fahrradtourismus weiterentwickelt werden.

ÖPNV
Hohen Wieschendorf ist über das Netz der Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH an den Busverkehr angeschlossen.

4.4. Naturräumlicher Bestand

Es wird Gelände überplant, welches von der Ortslage in Richtung der Ostsee abfällt. Die höchstgelegenen Geländeflächen befinden sich im Bereich des festgesetzten landwirtschaftlichen Weges sowie im südlichen Geltungsbereich (Höhen um ca. 20,00 m ü NHN). Das Gelände fällt dann nach Norden (Höhen um ca. 18,00 m ü. NHN) sowie nach Osten ab. Die tiefstgelegene Geländefläche befindet sich am östlichen Plangeltungsbereich mit Höhen um ca. 15,00 m ü. NHN).
Im Nordwesten des Plangebietes liegt die Geländehöhe bei ca. 19,70 m ü NHN (DHHN2016) und es fällt in Richtung des Golfplatzes ab. Im Bereich des geplanten Golfclubs liegt die Geländehöhe bei ca. 12,00 m bis ca. 13,00 m ü NHN. Das Gelände fällt dann in Richtung Ostsee im nordöstlichen Geltungsbereich stark ab bis auf eine Geländehöhe von ca. 4,00 m.

Die im östlichen Anschluss an die Ortslage für Wohngebiete sowie für die Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur vorgesehenen Flächen befinden sich auf Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerflächen).

Auf den nördlich der Straße "Zur Huk" und der Straße „Zum Anleger" liegenden Flächen sind derzeit unbebaut und als Acker- und Grünflächen vor zu finden. Auf der Grünfläche (Golfplatz) befinden sich Gehölzgruppen und Heckenstrukturen, auch teilweise straßenbegleitend. Die Fläche westlich der Ackerfläche wird als Parkplatz genutzt.
Eine ausführliche Beschreibung des naturräumlichen Bestandes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Abb. 21: Luftbild (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Aus dem vorherig abgebildeten Luftbild ist die örtliche Situation in der Umgebung erkennbar.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

5.1. Planungsziele

Planungsziele der Gemeinde insgesamt
Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihr Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt, bedingt durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf zur Gemeinde Hohenkirchen. Jede der ehemaligen Gemeinden verfügte bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt den namensgebenden Ort für das Gemeindegebiet, den Ortsteil Hohenkirchen, als Hauptort für das Wohnen und für die zukünftige Infrastrukturentwicklung zu entwickeln. Desweiteren sollen die Ortslagen Groß Walmstorf und Beckerwitz ebenfalls ihre bedeutsame Wohnfunktion behalten.

Die Ortslagen Hohen Wieschendorf und Niendorf werden als maßgebliche Fremdenverkehrsorte innerhalb des Gemeindegebietes betrachtet, bedingt durch die Lagegunst in Ostseenähe und bereits vorhandenen touristischen Anlagen. Hier ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits für die ehemaligen Gemeinden maßgeblich die fremdenverkehrliche Entwicklung vorgesehen. Hier ist aufzuführen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 27 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die touristische Infrastruktur und die Ferienhausbebauung und Anlagen des ruhenden Verkehrs geschaffen wurden.

Planungsziele für den Ort Hohen Wieschendorf

Es besteht seitens der Gemeinde die planungsrechtliche Zielsetzung in Hohen Wieschendorf den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung zu fördern und in diesem Bereich einen neuen konkurrenzfähigen Standort auszubauen. Dazu sollen unterschiedliche Nutzungsbausteine ein qualitativ hochwertiges und vielschichtiges Angebot ermöglichen, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird.
Neben der Entwicklung des Bereiches an der Marina ist es für die Gemeinde auch wichtig, den Ort Hohen Wieschendorf gesamtheitlich zu betrachten und die Lebens- und Aufenthaltsqualität unter Berücksichtigung der gebauten und geplanten Umgebung zu gestalten.
Im Zusammenhang mit der Schaffung des Planungsrechts mit dem Bebauungsplan Nr. 27 hat sich die Gemeinde Hohenkirchen eingehend mit den dadurch ausgelösten Herausforderungen und Problemen befasst. Insbesondere sind in direkter Nachbarschaft die Natura 2000-Gebiete „Wismarbucht" (GGB) sowie „Wismarbucht und Salzhaff" (SPA), die eine große naturschutzfachliche Bedeutung haben, bei der Planung in Bezug auf die Auswirkungen zu berücksichtigen.

Die Entwicklung im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan korrigiert werden. Die bebauten Grundstücke in der Straße "Am Golfplatz" sind unter Berücksichtigung der Anbindungsbelange des Golfplatzes zu berücksichtigen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 ist der Übergang von der Ortslage zu diesem Bereich am Golfplatz zu gestalten. Gleichzeitig sollen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung infrastruktureller Einrichtungen, die den Betrieb des Golfplatzes unterstützen, geschaffen werden und so einen Beitrag für dessen zukünftige Stärkung leisten. Weiterhin soll in diesem Bereich zwischen Ortslage und Golfplatz die planungsrechtliche Grundlage für eine Hotelanlage geschaffen werden. Es ist weiterhin vorgesehen einen Dorfplatz zu errichten, den die Gemeinde als zentralen Punkt für das gemeindliche Leben nutzen kann, aber auch, um Bewohner und touristische Nutzungen dichter zusammenzubringen.

Als Thema beschäftigt die Gemeinde die innerörtliche Verkehrsführung. Eine verbesserte verkehrliche Anbindung des Bereiches des Anlegers sowie des Bereiches des Golfplatzes an die Straßen "Zur Huk" bzw. "Zum Anleger" ist vorgesehen. Innerörtlich ist der Bereich um den Dorfteich unter dem Aspekt der Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu entwickeln.

Die Erweiterung der Wohnkapazitäten in der Ortslage Hohen Wieschendorf soll durch Neuausweisung von Baugebietsflächen im Rahmen des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplanes erfolgen. Diese Neuausweisung soll mit der Schaffung einer neuen Straße östlich der bestehenden Ortslage, die den Ortsdurchfahrtsverkehr aufnehmen soll, einhergehen. Innerhalb der neuen

Baugebietsflächen sollen Möglichkeiten für das Ferienwohnen (anteilig) im Rahmen der Wohngebietsnutzung (des allgemeinen Wohngebietes) genutzt werden können.

Weiterhin ist im Nordwesten der Ortslage ist der Landwirtschaftsbetrieb "Erdbeerhof Glantz" ansässig. Der Landwirtschaftsbetrieb "Erdbeerhof Glantz" nimmt am Bebauungszusammenhang der Ortslage Hohen Wieschendorf teil und grenzt im Bestand an schützenswerte Nutzungen. Der Erdbeerhof stellt einen maßgeblichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar und die Position ist zu stärken. Die Vereinbarkeit des landwirtschaftlichen Betriebes mit den Belangen der Wohn- und Ferienwohnnutzung in der Ortslage ist zu berücksichtigen. Insbesondere soll die verkehrliche Entlastung der Ortslage aufgrund des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie die zukünftige Unterbringung von Arbeitskräften geregelt werden.

Der Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff" und für das Gebiet GGB „Wismarbucht" wurde während des Aufstellungsverfahrens geführt und die Nachweise wurden erbracht. Grundlegende Betrachtungen und Nachweise wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen auch für die zum damaligen Zeitpunkt geplanten Erweiterungen der Ortslage Hohen Wieschendorf mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 und für die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6 (bzw. die Zielsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6) vorgenommen. Mit Erstellung des Entwurfs wurde eine Plausibilitätsprüfung unter Bezug auf die Zielsetzungen und Festsetzungen des Entwurfs des Bauleitplanes vorgenommen.
Für die Abwägung und den Satzungsbeschluss wird unter Berücksichtigung des auch im Planverfahren bekanntgegebenen Kenntnisstandes und zur Klarstellung der Planbegründung eine Verträglichkeitsuntersuchung für das BSG „Wismarbucht und Salzhaff" und das GGB „Wismarbucht", jeweils Stand 25.08.2021 (Verfasser IfaÖ) zugrunde gelegt.

5.2. Städtebauliches Konzept

Zur planerischen Umsetzung der vorgenannten Planungsziele für die Entwicklungen in der Ortslage Hohen Wieschendorf wurde das nachfolgend aufgeführte städtebauliche Konzept entwickelt. Dieses stützt sich auf den kommunalen Entwicklungsplan (sh. Punkt 3.6. dieser Begründung).

Unter Berücksichtigung der Planungsziele wurde das städtebauliche Konzept entwickelt.

Im Bereich zwischen der Ortslage und dem Golfplatz wird die Fläche für infrastrukturelle Anlagen, die dem Betrieb des Golfplatzes zugute kommen, wie einer Grünfläche zugunsten des Golfplatzes und einem Golfclub inklusive der erforderlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr, beplant. Weiterhin sollen in diesem Bereich auch die vorhandenen Gebäude mit 2 weiteren Gebäuden für das Wohnen und Ferienwohnen ergänzt werden können. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelanlage mit maximal 200 Betten für ein umfassendes Gästespektrum, das sich nunmehr nicht nur auf das Golfspielen konzentrieren soll, geschaffen. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Hohenkirchen in Hohen Wieschendorf

einen neuen Hotelstandort berücksichtigt. Der ursprünglich im Zusammenhang mit dem Golfplatz errichtete Hotelstandort wurde zwischenzeitlich für Ferienwohnen umgenutzt.
Die geplante Hotelanlage kann sich von der kleinteiligen übrigen Bebauung bzw. von den Bebauungsmöglichkeiten aufgrund der Nutzung abheben, so dass hier Baukörper mit größerer Kubatur geplant sind. Jedoch soll nur eines der Hotelgebäude mit maximal 3 Vollgeschossen die weiteren Gebäude überragen dürfen. Der ruhende Verkehr der Hotelanlage ist in einer Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.
Ebenfalls im Bereich nördlich der Straße "Zur Huk" ist der Dorfplatz mit flankierender Bebauung vorgesehen. Die Fläche des Dorfplatzes wurde groß genug bemessen, dass hier sowohl ein sonntäglicher Markt tagsüber als auch von Zeit zu Zeit Veranstaltungen, wie z.B. ein Beachvolleyballturnier, im Rahmen der sogenannten seltenen Ereignisse stattfinden können. Es ist die Gestaltung eines multifunktionalen Bereiches vorgesehen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes können die Veranstaltungen nicht abschließend aufgeführt und betrachtet werden. Über die beispielhafte Betrachtung des sonntäglichen Marktes und des Beachvolleyballturniers hinaus besteht die Möglichkeit im Rahmen des jeweiligen Antrages für die jeweilige Veranstaltung eine Betrachtung vorzunehmen, um die Verträglichkeit nachzuweisen.
Flankierend ist die Errichtung von Unterkünften für die Unterbringung von Arbeitskräften des in unmittelbarer Nähe gelegenen Erdbeerhofes vorgesehen.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Bereiches am Anleger und vor dem Hintergrund, den Ortskern zu verkehrlich zu entlasten und die Aufenthaltsqualität zu steigern, wird das Straßennetz um eine zusätzliche und künftig als Hauptverkehrsachse funktionierende Straße östlich der Ortslage ergänzt. Über die geplante künftige Hauptverkehrsachse sollen auch neu geplante Wohngebietsflächen erschlossen werden. Hier ist überwiegend die Wohnnutzung (Dauerwohnutzung überwiegend; Zweit-/ Nebenwohnen zulässig) vorgesehen; auch Ferienwohnnutzungen sollen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig sein. Eine ausdrückliche Regelung zur Zulässigkeit von Zweitwohnsitzen/ Nebenwohnsitzen nimmt die Gemeinde nicht vor. Es sind neue Wohnbauflächen mit ca. 95 Wohnungen in lockerer Bebauung geplant. Die Grundstücke sind mit einem hohen Freiflächenanteil je Wohnung, der festzusetzen ist, geplant. Um eine kleinteilige Bebauung zu sichern, wurde die maximale Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf 4 und in Doppelhäusern auf 2 je Doppelhaushälfte begrenzt. Ebenfalls sind für die Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung entsprechende Trauf- und Firsthöhen festzusetzen, die maximal 2 Vollgeschosse ermöglichen.

Westlich der geplanten Hauptverkehrsachse ("Planstraße A") befindet sich auf dem Flurstück 90/7 eine Wasserentnahmestelle (Brunnen) sowie eine Art überschütteter Bunker innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebietes WA 8. Die vorhandenen Anlagen genießen Bestandsschutz und können weiterhin betrieben werden; das Wasser wird in ein Leitungsnetz eingespeist und kann weiterhin für die Beregnung der Erdbeerfelder genutzt werden. Der Leitungsverlauf wäre dann entsprechend zu optimieren. Andernfalls können die vorhandenen Anlagen umverlegt werden, so dass dann auch dieses Grundstück im Rahmen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wie festgesetzt genutzt werden kann.

Die Wohngebäude sollen in einem größeren Abstand als normalerweise bauordnungsrechtlich möglich zur Straße errichtet werden (ca. 7 m), so dass hier hinreichend Abstand unter den Anforderungen des Immissionsschutzes vorhanden ist. Die Wohngebietes östlich der neuen Hauptverkehrsachse sind so geplant, dass die Baugrundstücke entlang von insgesamt 3 von der Hauptverkehrsachse abzweigenden Stichwege angeordnet sind. Jedes der 3 Gebiete ist eingebettet in Grünflächen, die auch gleichzeitig die Ortsrandeingrünung und den harmonischen Übergang zur Landschaft bilden.
Die bisherige Anbindung des Golfplatzes und der weiteren vorhandenen Bebauung am Golfplatz wird durch Anpassungen der Verkehrsflächen verbessert. Insbesondere der spitzwinklige Knotenpunkt der Straßen "Zum Anleger" und "Zur Huk" wird umgestaltet, so dass die Sichtbeziehungen und der Verkehrsfluss verbessert werden.

Für den Landwirtschaftbetrieb "Erdbeerhof Glantz" wird unter Berücksichtigung des Planungsziels, die Belastung des Ortskerns durch den landwirtschaftlichen Verkehr zu verringern, eine verkehrliche Anbindung südlich und westlich der Ortslage Hohen Wieschendorf planungsrechtlich als private Anbindung gesichert.

Auf dem nachfolgenden Luftbild wurde das städtebauliche Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf sowie für den Bereich um den Anleger dargestellt (Stand: April 2017).

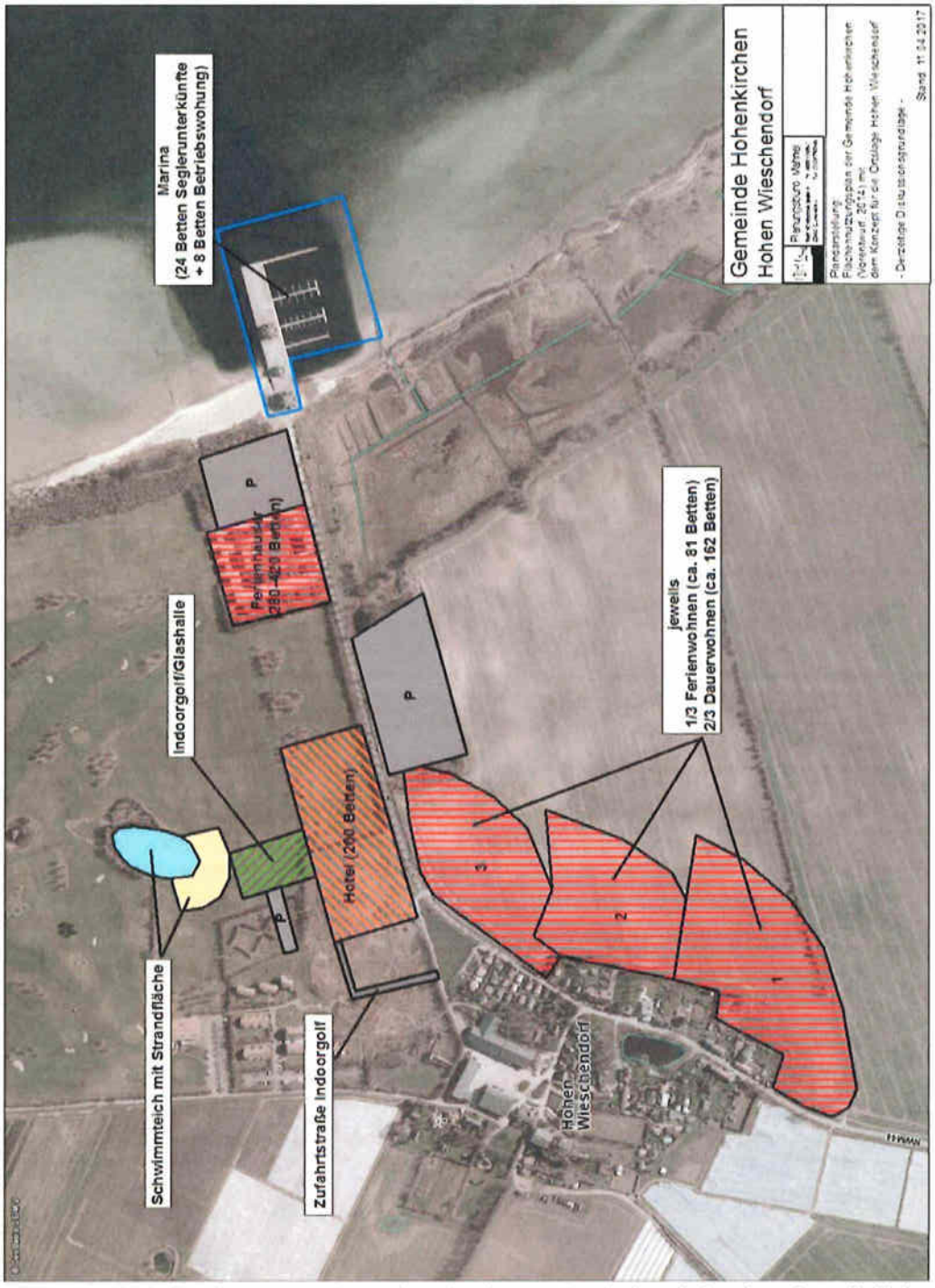


Abb. 22: Luftbild (Quelle: www.gaia-mv.de mit eigener Bearbeitung) für den Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen mit dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf

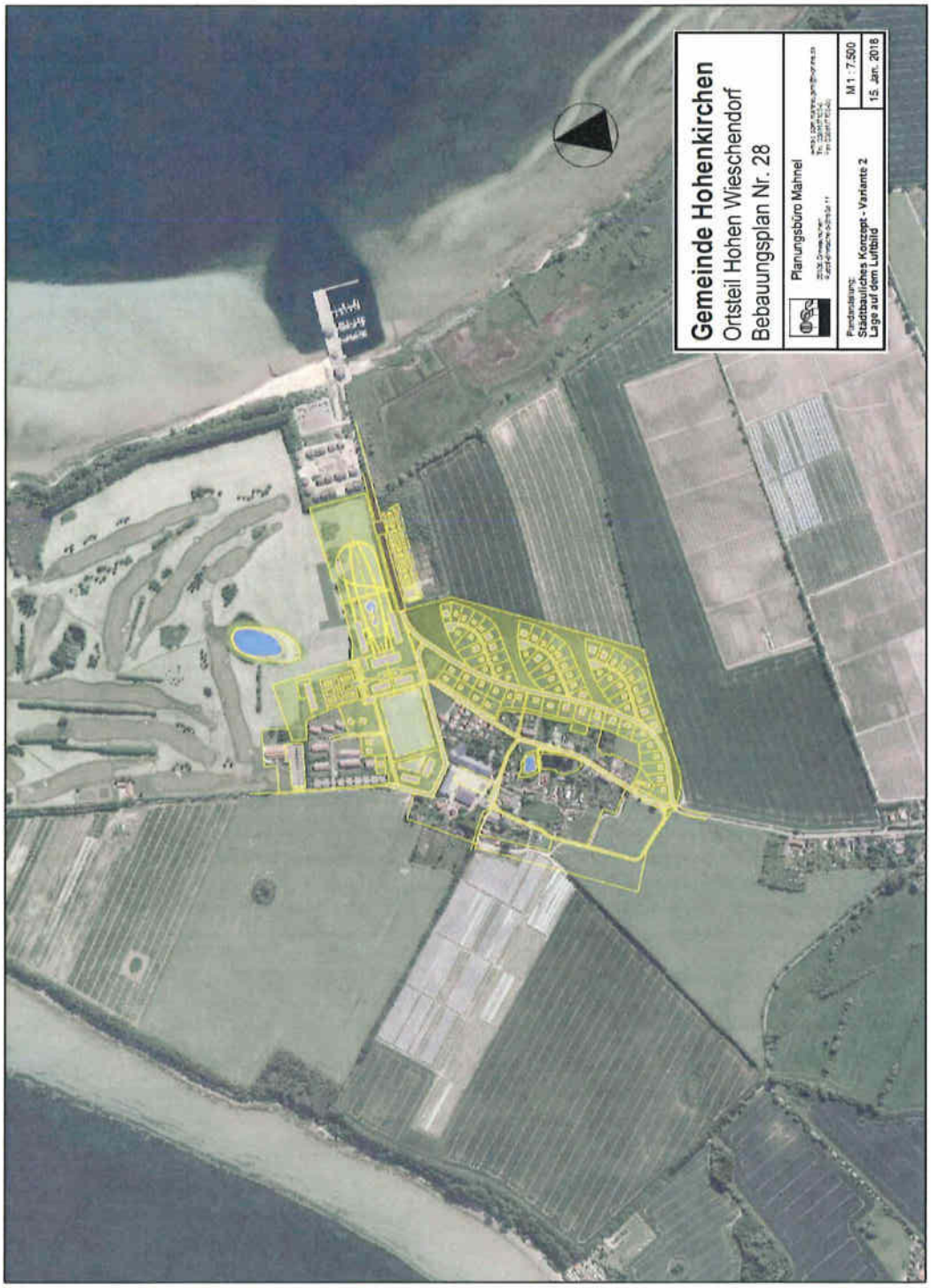


Abb. 23: Lage auf dem Luftbild: (Quelle: www.gaia-mv.de mit eigener Bearbeitung) Städtebauliches Konzept – Variante 2

Das favorisierte städtebauliche Konzept wurde in zwei Varianten erstellt, die sich in der Anbindung der Straße "Zum Anleger" an die Straße "Zur Huk" unterscheiden. Vorzugsvariante ist die Variante 2. Diese Variante zeichnet sich durch eine gradlinige Führung der Straße "Zum Anleger" im Knoten mit der Straße "Zur Huk" aus.
Im städtebaulichen Konzept des kommunalen Entwicklungsplanes wurde als Einlassbedingung für Verträglichkeitsuntersuchungen in der gesamtheitlichen

Betrachtung für die wohnbaulichen und touristischen Aktivitäten um Hohen Wieschendorf für den Bereich der Neubauerweiterungsfläche von einer Kapazität von 243 Betten ausgegangen. Mit Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurde anstelle der ursprünglich angenommenen 54 Grundstücke von etwa 70 Grundstücken für die Alternativfläche für Ferienhäuser anstelle der Bebauung mit Ferienhäusern im Bebauungsplan Nr. 6 ausgegangen. Eine Festlegung zur Zahl der Wohneinheiten je Grundstück ist dabei nicht erfolgt. Unter Berücksichtigung der konkreten Zahl der zu erwartenden Betten und Nutzungen wird die Eingangsbedingung für die Beurteilungen der Auswirkungen des Vorhabens präzisiert und ergänzt.
Im Rahmen des Entwurfs des Bebauungsplanes wird an der Zielsetzung zur Errichtung des allgemeinen Wohngebietes östlich der Ortslage festgehalten. Durch planungsrechtliche Festsetzungen ist geregelt, dass maximal 93 Grundstücke mit maximal 1 Wohneinheit innerhalb der neuen Baugebiete entstehen. Vergleichend sei dargestellt, dass bei den ursprünglich in der Prüfung angenommenen Kapazitäten von 54 Grundstücken mit 1,5 WE je Grundstück gerechnet wurde, somit 81 WE. Die Bewertung der 93 Wohnungen ergibt, dass neben der Zulässigkeit von Zweitwohnungen der Anteil von Ferienwohnungen bei maximal 20 % liegen könnte, somit bei 20 Wohneinheiten, die für das Ferienwohnen genutzt werden. die übrige Zahl an Grundstücken würde dem Haupt- und dem Zweitwohnen dienen; somit für einen klar definierten und nicht ständig wechselnden Benutzerkreis.
Für das Hotel wird von einer Kapazität von 200 Gästebetten ausgegangen, die eine großzügige Infrastruktur innerhalb des Hotelbereiches erhalten.
Ansonsten wird von den Eingangsbedingungen wie bisher ausgegangen für die städtebaulich relevante Umgebung (gemäß der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, IfAÖ Rostock, vom 18.05.2017/ 25.08.2021):

- für den Bebauungsplan Nr. 27 (rechtskräftig) der Gemeinde Hohenkirchen von 352 Betten,
- für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkrichen in Niendorf von etwa 416 Gästebetten (in Aufstellung),
- für den Bebauungsplan Nr. 24 (in Aufstellung) der Gemeinde Hohenkirchen von etwa 96 Betten.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens wurden weiterhin die Auswirkungen im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten in der Umgebung bzw. den Nachbargemeinden der Gemeinde Hohenkirchen untersucht und bewertet. Als potentiell zu berücksichtigende Pläne und Projekte wurden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 und die Bebauungspläne Nr. 12, 13, 14, 40 und 12 NEU der Gemeinde Boltenhagen, der Plan Nr. 27 der Gemeinde Stadt Klütz (Wohlenberg), der B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen (Hohen Wieschendorf) und der B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Zierow angesehen und im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung betrachtet und bewertet.

Abb. 24: Städtebauliches Konzept Variante 1 (Stand: Dezember 2017)

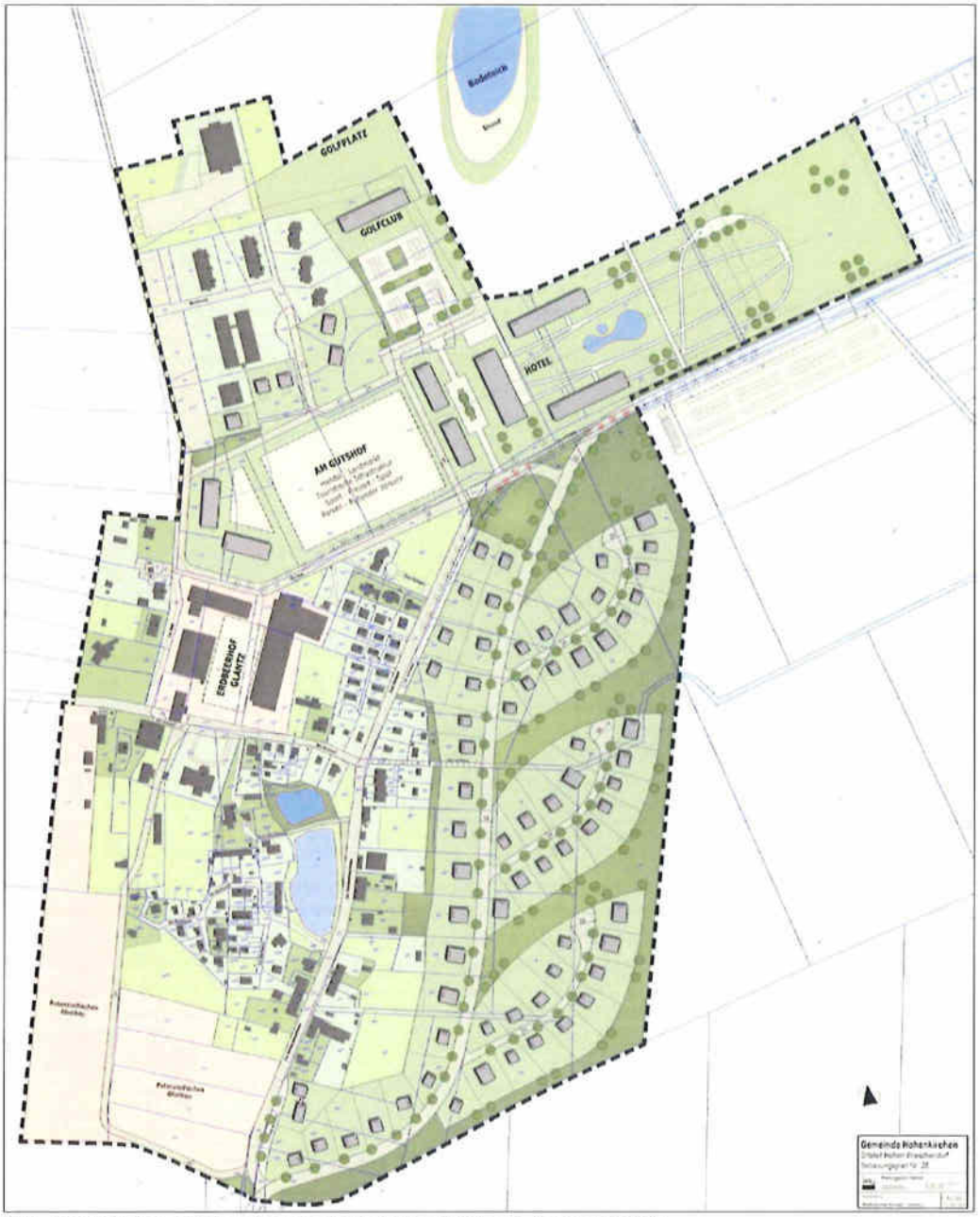


Abb. 25: Städtebauliches Konzept Variante 2 (Stand Januar 2018)

Bezüglich der Strandnutzung geht die Gemeinde davon aus, dass in der Gemeinde hinreichend Strandkapazität für die Gäste zur Verfügung steht. Insbesondere in Hohen Wieschendorf wird angenommen, dass hinreichend Strandkapazität zur Verfügung steht und Reserven auch in Beckerwitz-Ausbau bestehen. Weiterhin sind Maßnahmen der Besucherlenkung vorgesehen. Wenn der Strand in Hohen Wieschendorf ausgelastet ist, sollen die Tagesgäste an die Wohlenberger Wiek weitergeleitet werden. Die Gemeinde Hohenkirchen kann die Nutzung von Strandbereichen benachbarter Gemeinden durch Gäste in der Gemeinde Hohenkirchen nicht grundsätzlich ausschließen. Unter Berücksichtigung der Beruhigung in der Härrwisch und des rückwärtig gelegten Weges wird davon ausgegangen, dass sich die Begehbarkeit Richtung Zierow nicht grundsätzlich aufdrängt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der naturräumlichen Ausstattung wurde im Zusammenhang mit dem Projekt am Anleger in Hohen Wieschendorf eine Beruhigung des Strandbereiches südlich vom Anleger in Richtung Zierow vorbereitet. Diese wird auch entsprechend gelebt und wurde umgesetzt. Durch gezielte Besucherinformation wird insbesondere im Bereich südlich vom Anleger auf die Besonderheiten der Härrwisch, des GGB „Wismarbucht" und des BSG „Wismarbucht und Salzhaff" hingewiesen. Die Informationsangebote werden weiter ergänzt. Auf die Artenvielfalt wird eingegangen.
Die Gemeinde hat sich konkret mit den Strandkapazitäten im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung für die Natura 2000-Gebiete für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen auseinandergesetzt.

Zur Bewertung der Standnutzung hier der Auszug aus dem Umweltbericht des Flächennutzungsplanes (Stand: endgültiges Exemplar, 27. April 2021):

"Bewertung zur Strandnutzung

Die Gemeinde Hohenkirchen hat den Strandbereich an der Wohlenberger Wiek übergreifend mit Flächen der Stadt Klütz betrachtet. Die Gliederung in einzelne Strandabschnitte vom Anleger in Wohlenberg bis zum Anleger in Hohen Wieschendorf ist für die Beurteilung von Auswirkungen wichtig. Es ergeben sich differenzierte Bereiche, die als beruhigte Bereiche und als Strandbereiche ohne Einschränkungen zu bewerten sind. Es ergeben sich intensiv genutzte Bereiche, die auch in der Vergangenheit sehr intensiv genutzt wurden und beruhigte Strandbereiche, die kaum eine Nutzung erfahren. Siehe hierzu die beigefügte Abbildung.

Abbildung 1: Gliederung der Strandbereiche im Bereich der Gemeinde Hohenkirchen im Übergangsbereich zu den Nachbargemeinden Klütz und Zierow, Quelle: GDI-MV:DOP, LUNG – MV, 2020 (Juli)

Im Zusammenhang mit der Nutzung der Strandbereiche wurden Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen geführt. In der dafür vorliegenden Dokumentation ist dargestellt, dass gemeindeübergreifend auch unter Betrachtung des Strandbereiches auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Klütz für die Entwicklungsabsichten ausreichend Strand zur Verfügung steht. Im Vergleich zur Managementplanung für die Wismarbucht (Managementplan von 2006) werden durch die Gemeinde weniger Strandbesucher prognostiziert. Die Prognose wurde gefertigt anhand von Übernachtungs- und Bettenkapazitäten im Bestand und der Planung und aufgrund von vorhandenen und zukünftig geplanten Parkplätzen. Die Strandflächen sind in ausreichender Größe vorhanden. Im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten für Hohen Wieschendorf ist davon auszugehen, dass die Gemeinde hier ihr Besucherlenkungskonzept für Strandbesucher umsetzt. Es ist vorgesehen bei einer entsprechenden Belegung der Parkplätze in Hohen Wieschendorf für Tagesbesucher auf die Nutzung des Strandes an der Wohlenberger Wiek zu orientieren.
Die vorhandenen und geplanten Fremdenverkehrskapazitäten wurden unter Bezug auf die vorhandenen und geplanten Parkplätze mit den zur Verfügung stehenden Strandflächen abgeglichen. Im Managementplan 2006 sind ursprünglich für den Bereich an der Wohlenberger Wiek 15.000 Tagesgäste und im Bereich vor Hohen Wieschendorf 400 Tagesgäste betrachtet worden. Die Ableitung dieser Zahlen lässt sich ohne weiteres nicht mehr nachvollziehen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass etwa 7.412 Tagesgäste unter Berücksichtigung der Annahmen in den Überprüfungen an der Wohlenberger Wiek im Bereich der Stadt Klütz und der Gemeinde Hohenkirchen aufzunehmen sind. Die Fläche des dafür intensiv nutzbaren Strandbereiches beträgt etwa 67.000 m², somit stehen 9 m² Strandfläche für die Gäste zur Verfügung. Im Bereich vor Hohen Wieschendorf ist in der Prognose von etwa 1.197 Badegästen auszugehen. Bei Betrachtung der Strandfläche von etwa 12.400 m² ist von einem Wert von etwa 10 m² je Gast auszugehen.
Daneben sind in der Gemeinde Hohenkirchen auch extensiv nutzbare Strandbereiche vorhanden, die in diese Betrachtung nicht einfließen. Auch der Strand vor Beckerwitz-Ausbau ist gesondert betrachtet worden. An der Wohlenberger Wiek können auch Wiesenbereiche zusätzlich genutzt werden, wodurch sich die zur Verfügung stehende Fläche vergrößern kann (ca. 8.800 m²). Unberücksichtigt bleibt die Fläche des Kriechrasens südöstlich am Anleger in Wohlenberg. Ebenso unberücksichtigt bleibt die Dünenfläche (ca. 7.200 m²) bei der „Liebeslaube". In Hohen Wieschendorf ist auf Besucherlenkungsmaßnahmen abzuzielen. Bei entsprechender Strandbelegung und Auslastung der Parkplätze sind die Tagesgäste an den Strandbereich der Wohlenberger Wiek zu lenken. Damit sollen Beeinträchtigungen für die an den Strandbereich angrenzenden Flächen in Hohen Wieschendorf ausgeschlossen bzw. reduziert werden."

5.3. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen östlich angrenzend an die Ortslage Hohen Wieschendorf planungsrechtlich auf der Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet.

Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung. Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziele" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Entwicklung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets über die bereits vorhandenen Möglichkeiten in der Gemeinde hinaus planungsrechtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplaung geschaffen werden. Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes mit der Standortwahl für die Erweiterung befasst. Bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Gramkow ist östlich angrenzend an die vorhandene Ortslage ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ausführliche Darlegungen hierzu sind unter Punkt "3.5 Flächennutzungsplan" dieser Begründung zu entnehmen.
Flächen des Innenbereiches stehen für die Planungsziele der Gemeinde Hohenkirchen, für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Basis geschaffen werden soll, nicht zur Verfügung. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. "3.5 Flächennutzungsplan" dieser Begründung verwiesen.
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 liegt hauptsächlich östlich und nördlich der Ortslage Hohen Wieschendorf. Der geplante Übergang in die Landschaft ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom bebauten Bereich der Ferienhaussiedlung zur Landschaft zu erreichen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden künftig um Flächen des Plangebiets verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.
Flächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 28 beplant werden, sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Bauflächen bzw. Baugebietsflächen dargestellt. Die Flächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind darüber hinaus bereits mit einem rechtswirksamen Bebauungsplan inklusive seiner Änderungen beplant (siehe Punkt "4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation" dieser Begründung).
Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt sind, besitzen eine Größe von ca. 3,41 ha. Die Gemeinde hat sich aktuell (April/ Mai 2020) Kenntnis der Ackerzahlen verschafft. Auf der Grundlage der beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg geführten Ackerzahlen (gemäß Auskunft des Kataster- und Vermessungsamtes vom 04. Mai 2020) ist zu ersehen, dass die Flächen östlich der Ortslage Hohen Wieschendorf eine Ackerzahl größer als 50 besitzen; die Flächen nördlich der Verkehrsachse "Zur Huk" und "Zum Anleger" besitzen teilweise eine Ackerzahl kleiner als 50 und teilweise größer als 50. Wie vorangegangen aufgeführt, wurden die letztgenannten Flächen bereits planerisch zur Bebauung sowohl im Flächennutzungsplan als auch mit einem Bebauungsplan vorbereitet.
Von der vorgenannten Fläche (3,42 ha) sind 3,24 ha mit einer Ackerzahl von größer als 50 bewertet und 0,17 ha mit einer Ackerzahl von kleiner 50 bewertet.

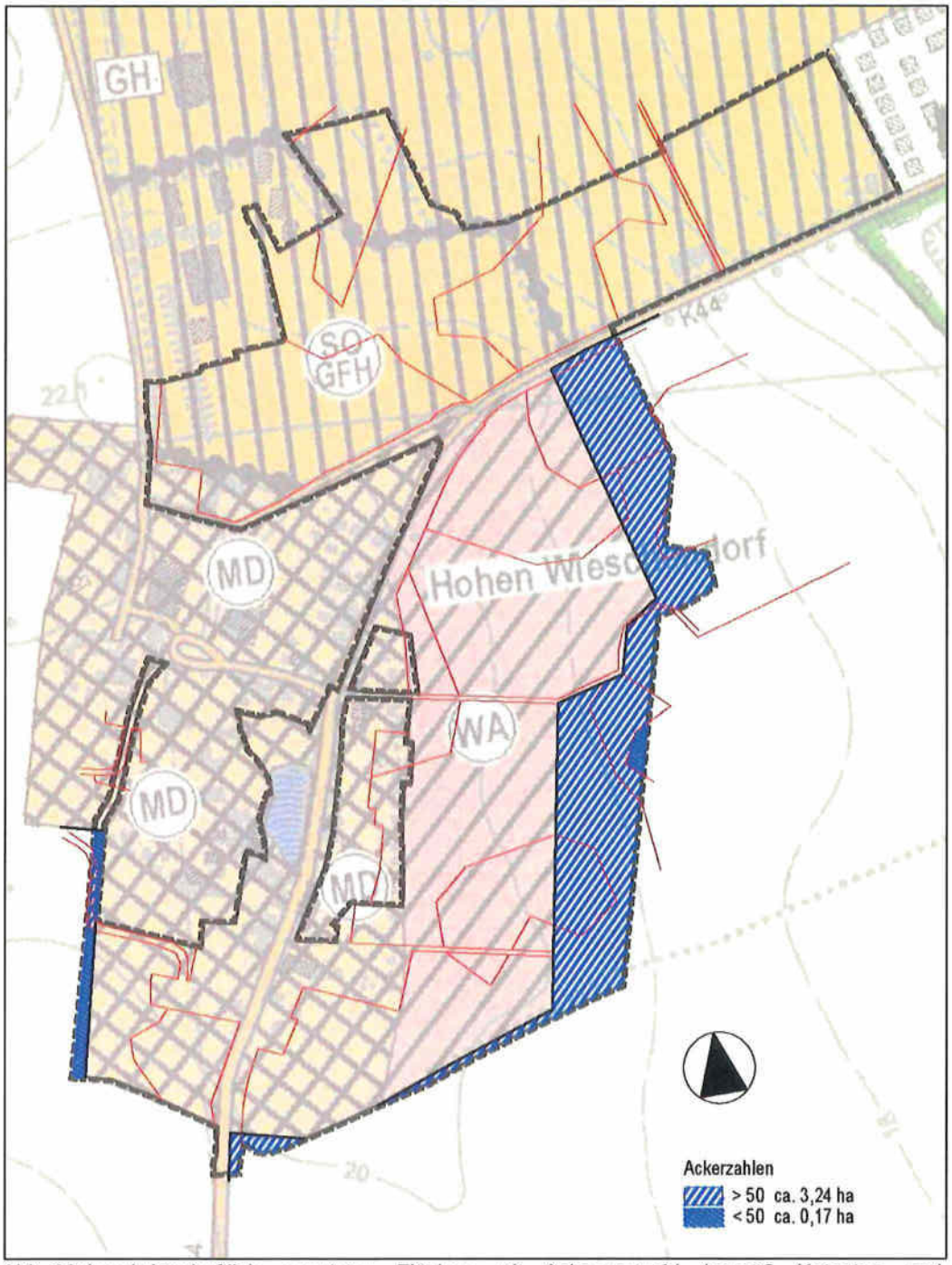


Abb. 26: Landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Ackerwertzahl (gemäß Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 04. Mai 2020) für Flächen, die mit dem wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt sind.

Da landwirtschaftliche Flächen in einer Größenordnung von weniger als 5 ha in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden sollen, geht die Gemeinde Hohenkirchen davon aus, dass die Vereinbarkeit mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) gegeben ist.

Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit anderen städtebaulichen Belangen abzuwägen. Die Gemeinde hat nachvollziehbar für das gesamte Gemeindegebiet die städtebaulichen Zielstellungen formuliert, woraus sich die Stärkung und Entwicklung des Orts Hohen Wieschendorf als Wohnstandort und ebenso im Bereich der touristischen Entwicklung ergibt. Die Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt und befindet sich in Ostseenähe. Unter Berücksichtigung der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP hält die Gemeinde Hohenkirchen den Standort als geeignet und verfolgt die Fortführung der mit dem Bebauungsplan Nr. 28 begonnenen Planung.

Der Landwirt ist rechtzeitig über die Maßnahmen zu informieren; bestehende Pachtverträge sind rechtzeitig anzupassen.
Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist stets zu gewährleisten. Ebenso ist auf den Erhalt der Funktion der Drainageleitungen zu achten; dies ist vorgesehen und erforderlich. Im Rahmen der technischen Planung sind die Auswirkungen auf Drainageleitungen zu überprüfen; ansonsten ist im Zuge der Bauausführung darauf zu achten, dass die Leistungsfähigkeit des Abflusses gewährleistet ist. Die Anforderungen sind im Rahmen der Ausführung zu beachten und entsprechen den allgemeinen Gepflogenheiten.

Waldflächen i.S. des Landeswaldgesetzes oder der gesetzlich geltende Waldabstand werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes.
Es ist beachtlich, dass während des Aufstellungsverfahrens der Plangeltungsbereich angepasst wurde und bereits bebaute Gebiete, wie z. B. im Bereich am Birdieweg sowie innerhalb der Ortslage westlich des Dorfteiches nicht mehr überplant werden.
Zweitwohnen/ Nebenwohnen ist im Rahmen der Wohnnutzung zulässig. Zweitwohnsitze werden vom Begriff des Wohnens erfasst, wenn über die Zweitwohnung eine Besitzherrschaft besteht (Miete, Pacht, Eigentum) und der Verfügungsberechtigte den Zweitwohnsitz als "Häuslichkeit" betrachtet. Das "Zweitwohnen" kann verschiedenartig erfolgen. Gerade in der heutigen Zeit werden Zweitwohnsitze im Homeoffice recht intensiv genutzt; genauso wie es Bewohner gibt die den Zweitwohnsitz immer am Wochenende und in den Ferien nutzen, gibt es Bewohner, die ihn immer von montags bis freitags nutzen; genauso gibt es Nutzer die den Wohnsitz halbjährlich wechseln. Die Gemeinde sieht hier keinen weitergehenden Regelungsbedarf.
Im Gegensatz dazu dient das Ferienwohnen überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Kreis von Gästen, denen gegen Entgelt vorübergehend eine Unterkunft zur Verfügung gestellt wird, zum Erholungsaufenthalt.

6.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß dem Entwicklungsziel erfolgt für die geplanten Baugebietsflächen, die östlich an die Ortslage Hohen Wieschendorf anschließen, die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, was auch der ursprünglichen Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes[1] entspricht.
Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke.
Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
Begründung: Die Gemeinde beabsichtigt die Bereitstellung von Bauplätzen vorwiegend für das Wohnen. Die Gemeinde geht von einer überwiegenden Dauerwohnnutzung aus. Zweitwohnen/ Nebenwohnen ist nicht gesondert zu betrachten und im Rahmen der Wohnnutzung zulässig. Die Gemeinde strebt neben der fremdenverkehrlichen Entwicklung eine Ausgewogenheit zu den Einwohnerzahlen an.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
Begründung: Die Gemeinde beabsichtigt die Bereitstellung von Bauplätzen vorwiegend für das Wohnen. Flächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden konkret an anderer Stelle der Ortslage ausgewiesen und sollen daher in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sein. Bei den Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" handelt es sich um Nutzungen, die aufgrund ihres regelmäßig erhöhtem Verkehrsaufkommens und ihres Flächenbedarfs aus städtebaulicher Sicht Konflikte hervorrufen würden und somit sollen sie ausgeschlossen werden. Gleiches sieht auch die Gemeinde bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.
Für Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören und eine Unterart dieser darstellen, wird eine abweichende Regelung getroffen (sh. nachfolgend).

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten können Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer

[1] Flächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow, wirksam seit 1993

eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden.
Begründung: Die Allgemeinen Wohngebietes dienen vorwiegend dem Wohnen. Der Gebietscharakter ist zu wahren, so dass nur in diesem Rahmen ein Anteil an Ferienwohnen entstehen kann. Durch die "ausnahmsweise" Zulässigkeit wird die Limitierung erreicht. In der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass untergeordnet, bis zu einem Anteil von etwa 20 %, Ferienwohnungen entstehen können. Es können sowohl Ferienwohnungen zusammen mit dem Wohnen auf einem Grundstück entstehen als auch nur Gebäude mit Ferienwohnungen auf einem Grundstück.

Größtenteils wurden neue Baugebietsflächen ausgewiesen. Bebaute Flächen wurden an der Straße "Zur Schwedenschanze" in den Geltungsbereich einbezogen, um Erweiterungspotenziale einer Bebauung zugänglich zu machen.

Um das Erreichen des Planungszieles auch schon bei nur teilweiser Umsetzung des Plankonzeptes zu sichern, werden bedingte Baurechte für die 3 Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 3 sowie WA 4 und WA 5 festgesetzt. Hiermit wird die zeitliche Abfolge je nach Realisierung eines Teilbereiches gesichert. Ergänzend zu den Festsetzungen zum bedingten Baurecht werden zusätzliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.
Es wird hierzu auf Pkt. "6.12 Aufschiebend bedingtes Baurecht" dieser Begründung verwiesen.

6.1.2. Sonstiges Sondergebiet – Hotel mit Infrastruktur

Für die Errichtung einer Hotelanlage mit max. 200 Betten und zugehörigen infrastrukturellen Anlagen wurde nördlich der Straße "Zum Anleger" ein sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes – Hotel mit Infrastruktur wurde mittels textlicher Festsetzung konkret benannt.
Zur Dimensionierung der Hotelanlage und damit zur näheren Definition der Art der baulichen Nutzung wird die maximale Bettenanzahl von 200 festgesetzt. Damit wird die Zimmer-/ Suitenkapazität als Obergrenze bestimmt. Dieses kann weiterhin auch bei der Ermittlung der Auswirkungen der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt werden.

Weiterhin sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig, um bei Bedarf zu gewährleisten, dass eine optimale Betreuung der Hotelanlage insgesamt stattfinden kann. Diese Wohnungen müssen dem Hotelbetrieb dienen und der Kapazität der Hotelanlage deutlich untergeordnet sein.
Darüber hinaus sind Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung unzulässig.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde klargestellt, dass hotelzugehörige Anlagen, wie ein Spielplatz, eine Wasserfläche und eine Orangerie allgemein zulässig sind.

6.1.3. Sonstiges Sondergebiet – Golfclub

Ein bedeutendes Thema für die Gemeinde Hohenkirchen ist weiterhin die Aufrechterhaltung des Betriebes des Golfplatzes. Zu diesem Zweck ist die Einbettung eines Golfclubs vorgesehen. Der geplante Golfclub und das geplante Hotel, welches neben den Golfspielenden auch weiteren Zielgruppen zur

Verfügung stehen soll, sind in unmittelbarer Nähe zueinander geplant. Die Verbindung zum Bereich der Infrastruktur erachtet die Gemeinde als zweckmäßig.

Das sonstige Sondergebiet – Golfclub dient als Infrastruktureinrichtung für den Golfclub und Nutzern des Golfplatzes und wurde gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes – Golfclub wurde mittels textlicher Festsetzung konkret benannt. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde klarstellend auch ein Spielplatz als allgemein zulässig festgesetzt.

6.1.4. Sonstiges Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur

Das sonstige Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur betrifft Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft) und seiner Änderungen (nicht rechtskräftig). Die bisher geplante Nutzung als Bereich für Ferienhäuser soll aufgeben werden. Unter Berücksichtigung der ortszentralen Lage und unter Berücksichtigung der Nähe zum Betrieb der gärtnerischen Erzeugung mit seinen Betriebsflächen ist hier ein Bereich für Infrastruktur vorgesehen. Der Bereich der Infrastruktur soll mit Gebäuden umsäumt werden, so dass eine platzartige Fläche für verschiedenartige Nutzungen entsteht. Auf der Freifläche sind Handel und Landmarkt, touristische Infrastruktur, Einrichtungen für Sport, Spiel und Freizeit, Möglichkeiten für das Parken und den ruhenden Verkehr vorgesehen. Es ist die Gestaltung eines multifunktionalen Bereiches vorgesehen.
Im Planaufstellungsverfahren wurden die Planungsabsichten konkretisiert. Das sonstige Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur dient der Errichtung eines Dorfplatzes und von Betriebswohnungen für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Erdbeerhof sowie den in diesem Gebiet jeweils ansässigen Betreibern der touristischen Infrastruktur sowie deren Mitarbeitern sowie weiterhin Einrichtungen für die touristische Infrastruktur. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO.
Die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur wurde mittels textlicher Festsetzung konkret benannt. Während des Planaufstellungsverfahrens wurde klarstellend auch ein Spielplatz als allgemein zulässig festgesetzt.

6.1.5. Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits

Innerhalb dieses Bereiches werden die mit dem Bebauungsplan Nr. 6 (Rechtskraft) bzw. seiner Änderungen (nicht rechtskräftig) beplanten Flächen, die derzeit noch unbebaut sind, planungsrechtlich geregelt. Hier ist eine Mischung von Wohn- und Feriennutzungen vorgesehen. Die Differenzierung in unterschiedliche Baugebiete ist nicht beabsichtigt. Es ist vorgesehen ein Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen zu entwickeln, um damit dem angrenzenden Bestand zu entsprechen.
Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits erfolgt auf Grundlage des § 11 Abs. 2 BauNVO.
Das festgesetzte sonstige Sondergebiet unterscheidet sich wesentlich von einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO, da es im Gegensatz zu einem reinen Wohngebiet auch der Vermietung von Wohnungen oder Gebäude an ständig

wechselnde Feriengäste dient. Für das festgesetzte Sondergebiet ist neben dem dauerhaften Wohnen das Ferienwohnen der Hauptzweck.
Weiterhin sollen Räume für freie Berufe, die gesundheitlichen Zwecken dienen zulässig sein; ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Hier sieht die Gemeinde eine günstige Ergänzung der Nutzungen Dauerwohnen und Wohnen und auch verträgliche Nutzung.
Die festgesetzten Nutzungen gelten als untereinander verträglich. Dies lässt sich aus der Baunutzungsverordnung herleiten, insbesondere § 11 Abs. 2 BauNVO.
Die planerische Zielstellung der Gemeinde, Ferienkapazitäten bzw. überbaubare Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 zurückzunehmen, betrifft nicht die im o.g. Sondergebiet gelegenen Flächen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung

- der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der max. Zahl der Vollgeschosse,
- der Höhen der baulichen Anlagen

bestimmt. Die aufgeführten Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes und gelten für die jeweiligen Baugebiete. Die Trauf- und Firsthöhen werden in Bezug zum Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete jeweils unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorprägung oder der bisherigen planungsrechtlichen Regelung getroffen.

Die Gemeinde beschränkt die Versiegelungen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, die hinter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO zurückbleiben. Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zur maximalen Überschreitung der Grundflächenzahl getroffen, die teilweise hinter der gesetzlichen Regelung (Überschreitung um maximal 50% gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) zurückbleiben.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft) inkl. Änderungen (nicht rechtskräftig) der damaligen Gemeinde Gramkow überplant (siehe Punkt "4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation" dieser Begründung).

Für Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 6 der damaligen Gemeinde Gramkow sind überwiegend zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss unter Berücksichtigung einer Traufhöhe von maximal 6,5 m und einer Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. In Randbereichen sind die Gebäude als Ferienhäuser mit einer Eingeschossigkeit und maximaler Traufhöhe von 4,5 m und maximaler Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Somit erfolgt eine Einbettung des Bereiches in die bauliche Umgebung. Eine Abstufung in die Landschaft erfolgt. Dieses Konzept soll weiterhin aufrechterhalten werden.
Somit werden insbesondere für die Bereiche des Hotels, des Golfplatzes und der Infrastruktur durchaus zweigeschossige Gebäude mit Ausbaumöglichkeiten im Dach bei den Planungen betrachtet. Ein allmählicher weicher Übergang in die offene Landschaft ist vorgesehen.

Innerhalb der geplanten Wohngebiete ist eine dem Ort angemessene typische Bebauung, die für Wohnnutzungen und Ferienhäuser in der Regel eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss vorhanden ist, vorgesehen.

Bereiche WA 1 bis WA 8
Die Teilbereiche WA 1 bis einschließlich WA 8 wurden als Baugebietsflächen neu auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche festgesetzt.
Innerhalb der geplanten Wohngebiete WA 1 bis WA 8 ist eine dem Ort angemessene typische Bebauung vorgesehen. Für Wohnnutzungen und Ferienhäuser ist dies in der Regel eingeschossig mit ausgebautem Dach vorzufinden, jedoch auch zweigeschossig mit flach geneigtem Dach. Dies berücksichtigt die Gemeinde mit den Festsetzungen für die neuen Baugebiete.
In den Wohngebieten WA 1 bis WA 8 wird einheitlich jeweils eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Es soll eine eher geringe Versiegelung erfolgen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % (textl. Festsetzung I./ 2.1.1) erfolgen.

Es werden maximal 2 Vollgeschosse für die geplante Bebauung festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen wurden mit der Traufhöhe (max. 5,00 m) und der Firsthöhe (max. 9,00 m) als Höchstmaß festgesetzt.

Das Baugebiet ist für eine lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Durch die Festsetzung der o.g. Grundflächenzahl zzgl. der Überschreitung in Verbindung mit der Höhenbeschränkung und der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen sowie die Kombination mit der Mindestgröße der Baugrundstücke und Beschränkungen zur Wohnungsanzahl in Wohngebäuden kann dieses Planungsziel erreicht werden. Es gilt die jeweils engere Festsetzung.

Da die Flächen angrenzend an den Siedlungsbereich im Übergang zur Landschaft vorgesehen sind, soll die Einbindung in die Landschaft gewährleistet werden und überdimensionierte Baukörper, die störend auf das Landschaftsbild wirken, sollen nicht zulässig sein.

Bereiche WA 9.1 und 9.2
Innerhalb der Bestandsbereiche wird eine Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 34 BauGB gesehen.
Die Allgemeinen Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 befinden sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Die Festsetzungen wurden unter Berücksichtigung des Bestandes getroffen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,30 als Höchstmaß festgesetzt. Vor dem Planungsziel, eine lockere Bebauungsstruktur zu erreichen, wurde die Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit den dort aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,40 begrenzt.
Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes wurde hier nur maximal 1 Vollgeschoss für die geplante Bebauung festgesetzt; die Höhen der baulichen Anlagen wurden mit der Traufhöhe (max. 4,00 m) und der Firsthöhe (max. 9,00 m) als Höchstmaß festgesetzt.

Sonstiges Sondergebiet - Hotel mit Infrastruktur
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,40) als Höchstmaß wurde unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes für die Errichtung einer Hotelanlage ländlichen Raum getroffen. Das Areal soll locker bebaut werden.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig. Mit der festgesetzten GRZ von 0,40 lässt sich maximal eine Grundfläche von 6.497 m² baulich nutzen. Dies entspricht bei ca. 100 Zimmern einer Fläche von ca. 65 m² je Zimmer bzw. bei max. 200 Betten einer Fläche von ca. 32 m² je Bett.
Die Höhenentwicklung der Hotelanlage wird mittels Festsetzung der Vollgeschosse sowie der maximalen Trauf- und Firsthöhen unter Zugrundelegung des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Die Gebäude der Hotelanlage werden höher sein als die Gebäude der Allgemeinen Wohngebiete. Für das Haupthaus sollen maximal 3 Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 8,00 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m zulässig sein. Die beiden Seitenflügel sollen sich dem Haupthaus unterordnen, so dass hier eine geringere Höhe und geringere Anzahl der Vollgeschosse zulässig sind (max. 2 Vollgeschosse mit 5,00 m max. Traufhöhe und mit 9,00 m max. Firsthöhe).
Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Bereich des Golfplatzes, insbesondere an der Apartmentanlage am Golfplatz (ehemaliges Golfhotel).

Sonstiges Sondergebiet - Golfclub
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,40) als Höchstmaß wurde unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung vorgenommen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig.
Die Festsetzung der Höhenentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Bereich des Golfplatzes. Es sollen maximal 2 Vollgeschosse mit einer zulässigen Traufhöhe von maximal 5,00 m und Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein.

Sonstiges Sondergebiet Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur
Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß wurde unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung vorgenommen und mit 0,50 festgesetzt. Als Besonderheit ist hier zu beachten, dass die geplante Bebauung um den geplanten Dorfplatz, der multifunktional genutzt werden können soll, herum angeordnet wurde. Der Dorfplatz fließt als Hauptnutzung in die Berechnung der Grundflächenzahl ein. Somit wurde die Grundflächenzahl höher als bei den umliegenden Baugebieten vorgesehen. Zusätzlich wurde noch eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 0,1 (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) festgesetzt.
Die Höhenentwicklung ist im Bereich der geplanten Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und einer zulässigen Traufhöhe von maximal 5,00 m und Firsthöhe von maximal 9,00 m geregelt.

Sonstiges Sondergebiet für die Fremdenbeherbergung mit einer Mischung von Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits
Die nördlich angrenzend vorhandene Bebauung soll hier fortgeführt werden. Daher wird die Grundflächenzahl mit max. 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft) und seiner 1. Änderung (nicht rechtskräftig) der damaligen Gemeinde Gramkow.

Die Überschreitung ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB um bis zu 50 % (textl. Festsetzung I./ 2.1.1) zulässig; dies entspricht der gültigen Regelung gemäß dem Bebauungsplan Nr. 6.

Zur Höhenentwicklung wurden die Trauf- und Firsthöhe ebenfalls wie in dem Bebauungsplan Nr. 6 (Rechtskraft) und seiner 1. Änderung (nicht rechtskräftig) für den Bereich festgesetzt (max. TH 4,50 m und max. FH 8,00 m). Abweichend von den bisherigen Festsetzungen (im Bebauungsplan Nr. 6: 1 Vollgeschoss) wurden nun max. 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, so dass in Verbindung mit der maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m auch das Obergeschoss als Vollgeschoss zulässig ist. Es wurden maximal 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt, so dass unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen das Obergeschoss ein Vollgeschoss sein kann. In Verbindung mit der im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzten Dachneigung (DN 12° - 20°) kann das Obergeschoss ein Vollgeschoss bei Ausführung der steilen Dachneigung sein; dies ist jedoch abhängig von der gewählten Kubatur des Gebäudes (Länge/ Breite). Um alle Fälle abzudecken, wurde die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen getroffen.

Aufgrund einer privaten Einwendung während des Planaufstellungsverfahrens hat die Gemeinde verschiedene Festsetzungen zur Höhenentwicklung in Kombination mit der Dachneigung innerhalb des SO W+F geprüft. Im Ergebnis besteht das Planungsziel, eine gestaffelte Dachlandschaft, ebenso wie bei den benachbarten Bestandsgebäuden, planungsrechtlich zuzulassen. Daher wird zusätzlich zur maximalen Traufhöhe von 4,50 m eine zweite Traufhöhe von maximal 5,50 m als zulässig festgesetzt.

Abb. 27: Bestandsbebauung am Birdieweg mit gestaffeltem Dach (Quelle: Planungsbüro Mahnel, 2019)

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

In der Regel wird innerhalb des Plangebietes die offene Bauweise festgesetzt – ausgenommen ist der Bereich für die geplante Hotelanlage, damit hier längere Baukörper entstehen können als mit der offenen Bauweise zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Für die Errichtung insbesondere der Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine straßenbegleitende Bebauung errichtet werden kann. Für die neu zu bebauenden Wohngebiete WA 1 bis WA 8 wurden unter Berücksichtigung der Zielsetzung, eine kleinteilige Bebauung zu errichten, Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt. Da die Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 bereits bebaut sind, wurde hier keine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern getroffen.

Die geplante Hotelanlage soll die Form eines traditionellen Dreiseitenhofes aufnehmen. Es sollen großzügige Freibereiche verbleiben, die zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Unter Berücksichtigung der Dimensionen soll es innerhalb der Hotelanlage ermöglicht werden, Gebäude mit einer Gesamtlänge von 70 m zu errichten, so dass hier die abweichende Bauweise festgesetzt wird.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Golfclub wurde die überbaubare Grundstücksfläche als Baufenster festgesetzt. Zwischen dem Baufenster und der Erschließungsstraße ist somit genügend Platz für die Errichtung von Stellplätzen vorhanden. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit der Längsachse in Ost-West-Ausrichtung positioniert, dass möglichst geringe Beeinträchtigungen für den Ausblick auf Golfplatz und Ostsee für die vorhandene und auch die geplante Bebauung im sonstigen Sondergebiet (Wohnen/ Ferienwohnen) entstehen. Für das festgesetzte Sondergebiet Golfclub wurde unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung die Zulässigkeit eines Einzelhauses festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes – Dauerwohnen und Ferienwohnen – sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes nur Einzelhäuser zulässig.

6.4. Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße für Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Hier muss die Größe der Baugrundstücke mindestens 750 m² betragen. Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen sowie einer zu großen Verdichtung entgegenzuwirken wurde diese Festsetzung getroffen.
In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten zu sehen.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf max. 4 Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhäuser) beschränkt. Die Zahl der Wohnungen wird je Doppelhaushälfte auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem Ziel einer lockeren Bebauung. Je Wohnung ist ein Grundstücksanteil von mindestens 750 qm nachzuweisen.

Mit dieser Regelung wird gleichfalls der Nutzungsdruck auf die umliegenden Freiflächen und den Küstenbereich beschränkt.

Mit der Festsetzung wird Einfluss auf die künftige Nutzungsstruktur genommen und die beabsichtigte Entwicklung mit Wohngebäuden mit je maximal 4 Wohneinheiten gesichert. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten wie vorgesehen wird bspw. ein generationsübergreifendes Wohnen ermöglicht; gleichzeitig auch die Unterbringung einer Ferienwohnung.

Mit der Festsetzung des Grundstücksanteils von mindestens 750 m² je Wohnung wurde eine Festsetzung für die Wohnungsanzahl in Verbindung mit dem jeweils dafür erforderlichen Grundstücksanteil getroffen. Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Unterwanderung der Planungsziele dahingehend zu unterbinden, dass ggf. mehr als ein Gebäude mit der Folge einer größeren Anzahl von Wohnungen auf einem Grundstück errichtet wird. Neben der Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist es auch möglich, die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksgröße zu treffen (Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rn. 70, Juni 2012, Lfg. 105).

6.6. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen getroffen. Damit wird eindeutig klargestellt, dass innerhalb der jeweiligen Sondergebiete die Garagen und Stellplätze nur durch die jeweilige Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Dieses dient der eindeutigen Regelung der Nutzung, um unerwünschte Fehlentwicklungen zu vermeiden und den Gebietscharakter nicht zu unterwandern.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Hotel wurde mit der Umgrenzung in der Planzeichnung geregelt, dass innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche eine Tiefgarage sowie sonstige unterirdische Anlagen (z. B. Wellnessbereich, Kellerräume, etc.) zulässig sind.

Darüber hinaus werden keine Beschränkungen festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO; hier ist die Zulässigkeit geregelt.

6.7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsflächen wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt als:

öffentliche Straßenverkehrsfläche:

- die bisherige Ortsdurchfahrt "Zur Schwedenschanze" und "Zum Anleger" sowie
- die geplante Erschließungsstraße "Planstraße A" zur Erreichbarkeit der Marina für den überörtlichen Verkehr. Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde die Anpassung der Straßenverkehrsfläche der "Planstraße A" unter Berücksichtigung des Voranschreitens der technischen Planung der Verkehrsflächen vorgenommen. Damit einhergehend wurde eine Anpassung folgender Festsetzungen vorgenommen, die an diese Verkehrsflächen angrenzen:
  - Baugebietsflächen,
  - Grünflächen,
  - Baugrenzen entlang der Straße,
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schutz der Außenwohnbereiche (AW) vor Verkehrslärm.

  Insbesondere im südlichen Teil der geplanten Straße ist die Inanspruchnahme von Flächen des WA8 für die Straßenverkehrsfläche notwendig, teilweise bis zu 4,00 m; entsprechend größer wird hier auf der gegenüberliegenden Seite (in etwa) die Grünfläche. Die betroffene Öffentlichkeit erhielt Gelegenheit zur Stellungnahme und blieb ohne Anregungen oder Hinweise.

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich":

- Erschließungsstraßen zu den WA 1 bis WA 5, die jeweils in einer Wendeanlage enden,
- Erschließungsstraßen "Zur Huk" und "Am Golfplatz" sowie die Erschließungsstraße zum Hotel und zum Golfclub,

Verlängerung des Birdieweges entlang des Sondergebietes Wohnen + Ferienwohnen (SO W+F). Beachtung der Gesamtbreite inkl. der als Verkehrsfläche festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6, die unmittelbar hier an das Plangebiet angrenzen. Die Durchfahrung ist dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert festzulegen. Die im Beteiligungsverfahren von privaten Einwendern vorgetragene dingliche Sicherung von 3 Stellplätzen im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Verkehrsfläche für die Wendeanlage ist beachtlich bei der weiterführenden Planung. Die Gemeinde hat sich mit den Betroffenen verständigt. Der Stellplatz (W 3) könnte in Vereinbarung mit den Zielsetzungen gebracht werden; er könnte auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche seitlich vom Flurstück 16/10 an der Planstraße, östlich der Planstraße vorgesehen werden. Damit würde sich eine adäquate Lösung und Vorgehensweise ergeben. Die Fläche des Sondergebietes SO W+F ließe die Herrichtung eines Stellplatzes in der entsprechenden Geometrie vor. Die Umsetzung eines ursprünglich vorgesehenen Gehweges von der Wendeanlage in östliche Richtung ist nicht mehr vorgesehen. Für die Stellplatzvariante W 3 ist eine Alternative zu schaffen.

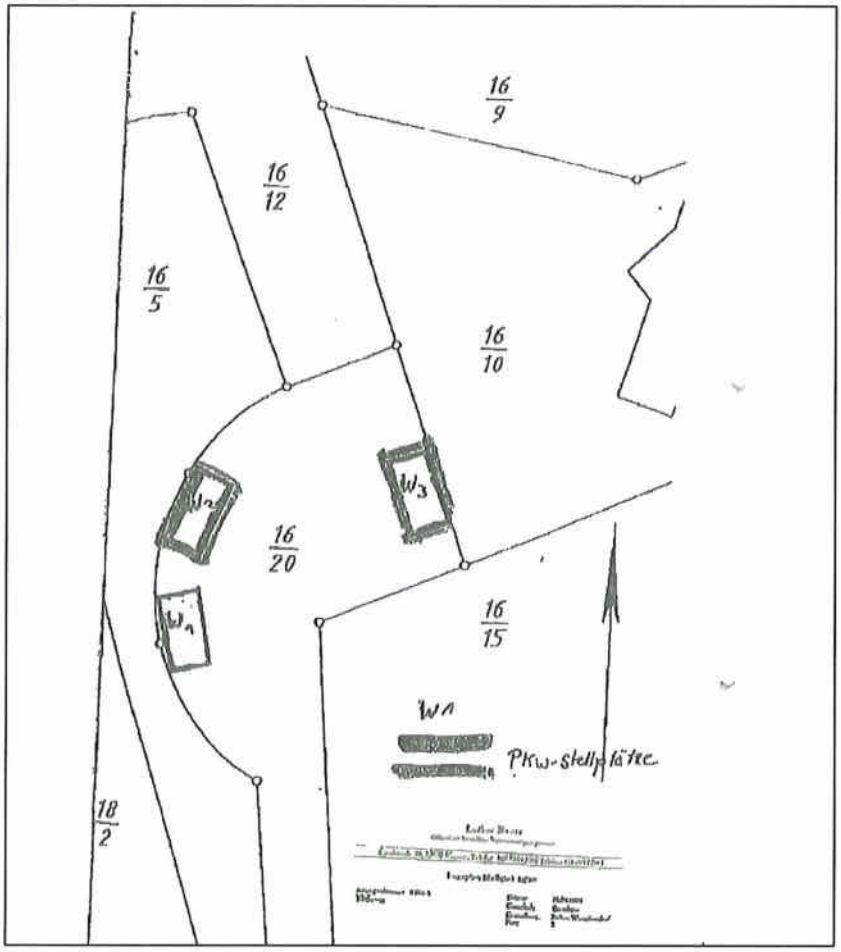


Abb. 28: Plan mit Darstellung der Grundbucheinträge für die Stellplätze (Quelle: Aktenvermerk vom 14.09.2020)

<u>private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich":</u>

- Zufahrt zu den Stellplätzen am "Birdieweg", da diese ausschließlich der Deckung des privaten Anliegens dient. Es handelt sich hier nur um einen kurzen Abzweig von der öffentlichen Planstraße zur Erreichbarkeit der Stellplätze.

<u>öffentlicher Geh- und Radweg:</u>

- Vorhandene und geplante Geh- und Radwege,

<u>private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Zufahrt Landwirtschaftsbetrieb":</u>

- Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb "Erdbeerhof Glantz", dient nur der besseren Erreichbarkeit mit eigenen Fahrzeugen dem Erdbeerhof Glantz und trägt zur Entlastung des Ortes bei.

6.8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der vermutliche Leitungsverlauf wurde nachrichtlich entsprechend den Angaben der Ver- und Entsorger in die Planzeichnung übernommen.
Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 wurde ein Konzept für die Ver- und Entsorgung erarbeitet. Es wird auf den Punkt "12 Ver-

und Entsorgung" dieser Begründung verwiesen, der entsprechende Darlegungen enthält.

6.9. Flächen für die Ver- und Entsorgung

Die Flächen für die Ver- und Entsorgung wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt:

- Regenwasserrückhaltebecken,
- Abwasserpumpwerk.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung vorangetrieben, welche die Basis für die Festsetzungen des Abwasserpumpwerkes sowie des Regenwasserrückhaltebeckens bildet.

Für die Sammlung des Niederschlagswassers in einem Regenwasserrückhaltebecken wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Erschließungsplanung festgesetzt. Ausführlich hierzu unter Punkt 13.2 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser dieser Begründung. Es ist zu beachten, dass das Regenwasserrückhaltebecken zur Unterhaltung mit einer erforderlichen Umfahrung (Wirtschaftsweg) auszubilden ist, so dass ggf. die Geometrie des Regenwasserrückhaltebeckens in der weitergehenden Detailplanung anzupassen ist. Für den Wirtschaftsweg ist voraussichtlich eine Breite von ca. 3 – 4 m erforderlich. Zur Erreichbarkeit des Regenwasserrückhaltebeckens ist eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche über die Grünfläche erforderlich. Innerhalb des festgesetzten 6 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes darf ein teilversiegelter Weg in einer Breite von max. 4 m erfolgen.

Im bereits vorliegenden Erschließungskonzept wurde die Erforderlichkeit der Errichtung eines Abwasserpumpwerkes in Hohen Wieschendorf im nördlichen Bereich an der Straße "Zum Anleger" ermittelt. Ausführlich hierzu unter Punkt 13.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser dieser Begründung. Eine entsprechende Fläche wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

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

In der "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg (Bericht-Nr. ACB-0520-8818/04 – 1. Rev), vom 15.05.2020 wurden entsprechende Festsetzungsvorschläge getroffen, die in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wurden. Eine Ergänzung (Stand Bebauungsplan – Entwurf) wurde über die Formulierungen des Gutachtens hinaus dahingehend vorgenommen, dass betroffene Bereiche in der Planzeichnung – Teil A entsprechend festgesetzt wurden und auf diese Bereiche in den textlichen Festsetzungen verwiesen wurde, damit die Festsetzungen eindeutig und unmissverständliche formuliert sind.

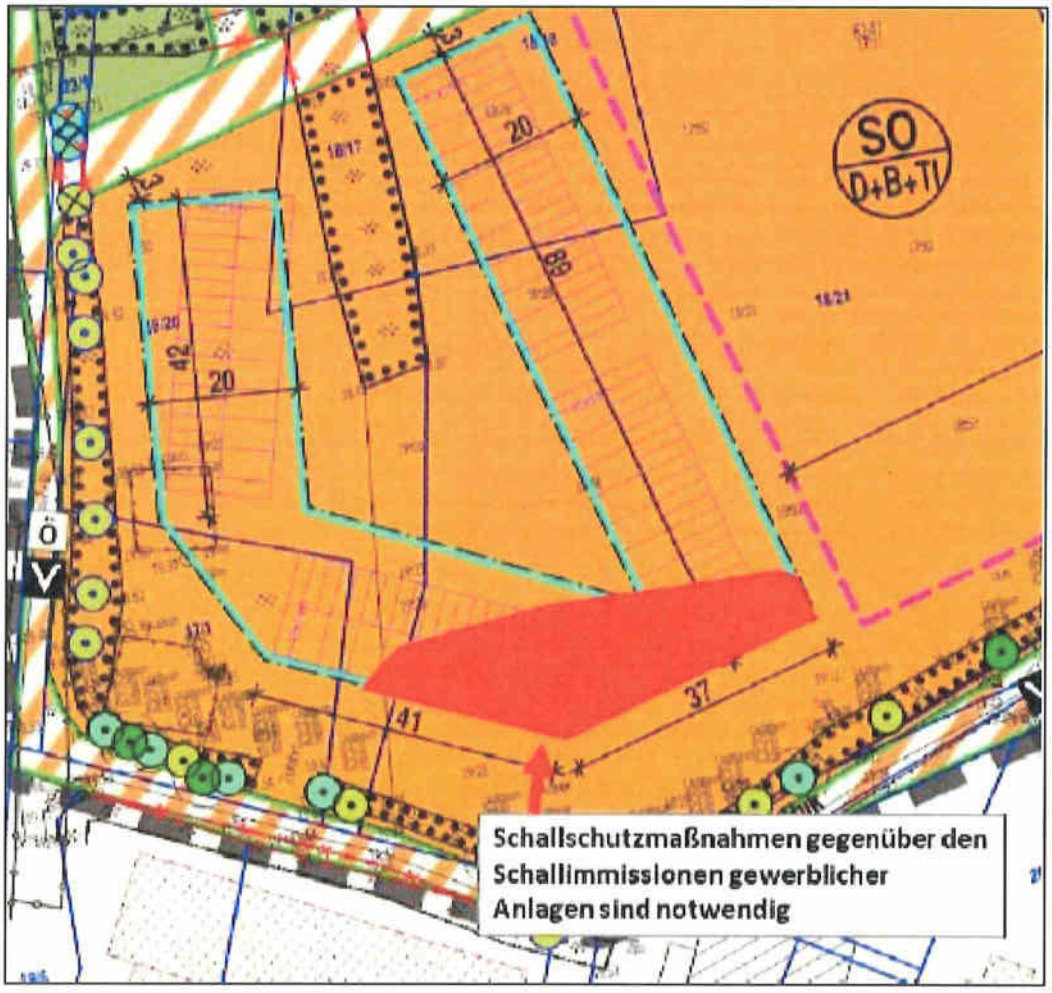
Unter Berücksichtigung der Anregungen, die im Beteiligungsverfahren zum Entwurf gegeben wurden, wurde eine umfassende Überarbeitung des vorgenannten Schallgutachtens vorgenommen ("Schalltechnische Untersuchung

zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg (Bericht Nr. ACB-0621-8818/04 - 3. Rev) vom 23. Juni 2021), welches die Grundlage für die Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 bildet.

Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber den Schallimmissionen aus gewerblichen Anlagen

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde folgende Festsetzung getroffen:

Im Bereich der südlichen Fassaden der geplanten Betriebswohnungen (Sonstiges Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur – SO D+B+TI) sind aufgrund der Schallimmissionen des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen anzuordnen. Soweit in diesem Bereich Fenster zu Belichtungszwecken erforderlich sind, sind diese als nicht öffenbar auszuführen. Die Belüftung dieser schutzbedürftigen Räume ist über zulässige Fenster an anderen Fassaden sicherzustellen oder über eine schallgedämmte Lüftungsanlage sicherzustellen. Alternativ können öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen durch eine vorgehängte Fassade/ Prallscheibe mit einem Abstand von mindestens 55 cm zum Immissionsort geschützt werden.



Aufgrund der prognostizierten Geräuschbelastungen aufgrund der gewerblichen Nutzung (Erdbeerhof Glantz) waren aktive Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Mit dem Entwurf wurde eine entsprechende Festsetzung formuliert; der Bezug zu der betroffenen Fläche wurde mit der Abbildung hergestellt. Zur Gewährleistung der gesunden Lebensverhältnisse kam auch die geeignete Grundrissgestaltung in Betracht, so dass die schutzbedürftigen Räume auf der schallabgewandten Seite anzuordnen sein sollten. Weiterhin sollten Festverglasungen oder Vorverglasungen (Prallscheibe) bzw. vorgehängte Fassadenelemente eine Möglichkeit bieten.

Mit der Überarbeitung des Schallgutachtens 2021 wurden als gewerbliche Anlagen der Erdbeerhof überprüft und der Parkplatz südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 (im Bebauungsplan Nr. 27) sowie geplante zentrale Platz mit dem sonntäglichen Markt in Ansatz gebracht. Da die Vorgaben der TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden, folgt die Gemeinde den gutachterlichen Darlegungen und Schlussfolgerungen und setzt keine Maßnahmen zum Schallschutz mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 fest.

Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden folgende Festsetzungen getroffen:

Schutz gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs

Bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Juli 2002) (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete) sind (innerhalb der festgesetzten Flächen "(A)" gemäß Nebenzeichnung zur Planzeichnung – Teil A) öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach Möglichkeit an der geräuschabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder die schutzbedürftigen Räume sind über ein Fenster auf der geräuschabgewandten Gebäudeseite zu belüften.
Aufenthaltsräume mit Schlaffunktion sind ab einem nächtlichen Beurteilungspegel oberhalb 45 dB(A) am maßgeblichen Immissionsort (innerhalb der festgesetzten Flächen "(A)" gemäß Nebenzeichnung zur Planzeichnung – Teil A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen sofern keine Grundrissorientierung möglich ist, oder der Schlafraum durch ein Fenster auf der schallabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann.

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen etc.) sind so anzuordnen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Juli 2002) während des Tagzeitraumes eingehalten werden. Alternativ sind Außenwohnbereiche bei Errichtung innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (AW) gemäß Planzeichnung – Teil A durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzwände, Vorverglasung etc.) zu schützen.

Es waren Maßnahmen zum Schallschutz in den WA 1 bis WA 5 im straßennahen Bereich entlang der Planstraße A festgesetzt. Mit der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung 2021 wurden an den Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Planfall erreicht, jedoch nicht überschritten. Die Gemeinde folgt den gutachterlichen Darlegungen und Schlussfolgerungen und setzt diesbezüglich keine Maßnahmen zum Schallschutz fest.
Beachtlich ist jedoch weiterhin der Schutz der Außenwohnbereiche entlang der "Planstraße A".
Die Grundstücke bieten hinreichend Platz, so dass die Außenwohnbereiche so angeordnet werden können, dass die Orientierungswerte entsprechend der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, tags von 55 dB(A), eingehalten werden können (siehe Karte 3, Anlage 5 des o.g. Schallgutachtens). Die Bereiche, die die Anforderungen mit max. 55 dB(A) nicht erfüllen befinden sich im straßennahen Bereich der "Planstraße A" und wurden entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt. Da auch Balkone zu den Außenwohnbereichen zählen, bezieht sich die Festsetzung auf die Berechnung auf 5,60 m über Grund. Sollen trotzdem Außenwohnbereiche innerhalb dieser Bereiche realisiert werden, sind entsprechende Maßnahmen umzusetzen, um eine angemessene Nutzung des Außenwohnbereiches sicherzustellen. Die Einhaltung dieses Orientierungswertes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
Diesbezüglich wird eine entsprechende Festsetzung – wie bereits mit dem Entwurf des Bebauungsplanes - mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 getroffen.

Hinweise
Zur rechtssicheren Anwendung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 folgende Hinweise unter den textlichen Festsetzungen aufgenommen, um damit für die nachgelagerten Verfahren auf die Erbringung des Nachweises hinzuweisen:

Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu bemessen. Maßgebend ist hierbei die zum Zeitpunkt der Genehmigung, in den Technischen Baubestimmungen baurechtlich eingeführte Version der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
Bei Nutzungen auf dem zentralen Platz ist der Nachweis zu erbringen, dass keine schalltechnischen Konflikte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Es gelten die Pflichten des § 22 BImSchG[2].

Unter Berücksichtigung der Überarbeitung des Schallgutachtens 2021 und der danach zu berücksichtigenden Maßnahmen wird auf den ersten Teil des Hinweises verzichtet. Der Hinweis für den Nachweis für Nutzungen auf dem zentralen Platz besitzt weiterhin Gültigkeit und ist Bestandteil der Planunterlagen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 und somit weiterhin beachtlich in nachgelagerten Verfahren.

[2] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, 1193) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

6.11. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB.
Mit dem Entwurf wurden aufgrund der Geländetopografie unterschiedliche Festsetzungen für Baugrundstücke mit ansteigender Höhe und mit abfallender Höhe in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße getroffen. Für die Grundstücke mit ansteigender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße wurde auf die mittlere Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils abgestellt; die konstruktive Sockelhöhe (Erdgeschoss-Fertigfußboden) darf maximal 50 cm über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Für die Grundstücke mit abfallender Höhenlage in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße wurde im Entwurf der Bezug auf Höhenbezugspunkte auf Grundlage der technischen Planung bei Vorlage vor dem Satzungsbeschluss gewählt.
Zum Satzungsbeschluss lagen entsprechende Gradientenhöhen der technischen Planung noch nicht vor. Somit wurde als verbindliche Festsetzung für alle Grundstücke auf die Höhenlage mit Bezug auf die mittlere Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils abgestellt. Es gilt ebenso für alle Grundstücke, dass die konstruktive Sockelhöhe (Erdgeschoss-Fertigfußboden) maximal 50 cm über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt liegen darf.
Zur eindeutigen Anwendung wurden Prinzipskizzen in die Festsetzungen aufgenommen.
Im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist die Höhenlage des Gebäudes in Bezug auf die Rückstauebene, die in der Regel auf Höhe der Straßenoberkante liegt, zu beachten. Die Notwendigkeit zur Umsetzung von entsprechenden technischen Maßnahmen ist im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen nach den geltenden gesetzlichen Regelungen zu prüfen. Die Realisierung der Maßnahmen obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauherren des konkreten Bauvorhabens.

6.12. Aufschiebend bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Vor dem Hintergrund der wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf im Verhältnis zur geplanten Entwicklung im Hauptort der Gemeinde Hohenkirchen und dem Aspekt eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sollen die geplanten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 bis WA 5 stufenweise entwickelt werden.
Um das Erreichen des Planungszieles auch schon bei nur teilweiser Umsetzung des Plankonzeptes zu sichern, werden für die 3 Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 3 sowie WA 4 und WA 5 festgesetzt, diese Baugebiete in zeitlicher Abfolge - je nach Realisierung eines Teilbereiches zu mindestens 60 % - zu realisieren.
Diese Festsetzung trägt zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im östlichen Plangeltungsbereich, der neue Wohnbauflächen ausweist, bei.
Die Festsetzungen sind so formuliert, dass erst bei einem Realisierungsgrad von 60 % des nördlichsten Teilgebietes WA 1 die weitere Errichtung des mittleren Teilgebietes (WA 2 und WA 3) erfolgen darf. Bei einem Realisierungsgrad von 60 % des mittleren Teilgebietes (WA 2 und WA 3) darf dann weiter die Errichtung des südlichen Teilgebietes (WA 4 und WA 5) erfolgen.

Mit der Errichtung des WA 1 kann im ersten Bauabschnitt auf einem Areal zwischen der geplanten Hauptverkehrsstraße, dem Parkplatz (Bebauungsplan Nr. 27) und dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken eine in sich geschlossene Bebauung im Anschluss an vorhandene und geplante Strukturen entstehen.

Ergänzend zu den Festsetzungen werden zusätzliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger). Unter "Errichtung" ist die Erteilung einer Baugenehmigung bzw. das Vorliegen des Baurechts nach § 62 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V für das jeweilige Baugrundstück zu verstehen. Für die Erschließung der genannten WA durch die Planstraßen B1, B2, B3 bedeutet dies das Folgende: Die Errichtung der Planstraße B 3 mit sämtlichen Anlagen und Medien ist von Beginn an vollständig zulässig. Die Planstraßen B 2 und B 1 können – bis auf die Deckschicht – samt Anlagen und Medien ebenfalls sofort errichtet werden. Die Deckschicht für die Planstraße B 2 darf erst dann verbaut werden, wenn für mindestens 60 % der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Baugenehmigungen erteilt bzw. Baurechte nach § 62 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V entstanden sind. Die Deckschicht für die Planstraße B 1 darf erst verbaut werden, wenn für mindestens 60 % der Baugrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 Baugenehmigungen erteilt bzw. Baurechte nach § 62 Abs. 2 Satz 2 LBauO M-V entstanden sind. Eine gänzlich abschnittsweise Realisierung der Erschließung in Verbindung mit dem Fortschritt der Realisierung der Bebauung hält die Gemeinde nicht vor dem Belang des kostensparenden Bauens für zielführend, da so die Kostenintensität der Erschließungsanlagen steigen würde. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Baugebiete in dieser Lage gut nachgefragt und entsprechend zügig realisiert werden, so dass dies die Erstellung der Erschließungsanlagen wie vorher aufgeführt rechtfertigt.

7. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

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

Die Ortslage Hohen Wieschendorf lebt von ihrer Integration in die Landschaft. Die Landschaftsbezüge und Sichtbeziehungen zur Wismarbucht und auf umgebende landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen sind zu sichern und zu wahren. Das Konzept berücksichtigt dies. Innerhalb der privaten Vorhabenflächen werden umfassend private Grünflächen festgesetzt, insbesondere im Bereich des Hotels. Im Bereich der geplanten Hotelanlage wird mehr als die Hälfte der Fläche gemäß dem städtebaulichen Konzept als Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung eines Baugebietes wurde auf die für die Bebauung vorgesehene Fläche beschränkt. Die Grünfläche ist parkartig zu gestalten; im Fokus steht die Aufenthaltsqualität für die Hotelgäste. Im Gesamtkonzept ist die Sichtbeziehung zur Ostsee maßgebliches Ziel.
Daher wurde zwischen der geplanten Hotelanlage und dem östlich angrenzenden 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 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" mit Gehölz- und Wiesenflächen, teilversiegelten Wegen und Kommunikationsbereichen festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche – Parkanlage 1 und Parkanlage 2
Im Bereich der Wohngebiete, insbesondere WA 1 bis WA 6, wurden Grünflächen zur Gliederung und als Sichtachsen in die Landschaft und somit zur Freihaltung von Bebauung vorgesehen. Weiterhin soll die Festsetzung der Grünflächen der Eingrünung des Siedlungsrandes zum Zweck haben. Dazu wurde die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 1" bzw. "Parkanlage 2" festgesetzt, die parkartig mit Wiesenflächen, Gehölzgruppen und Einzelbäumen entwickelt werden soll. Die Anlagen von teilversiegelten Wegen und Kommunikationsbereichen sind im Rahmen der parkartigen Nutzung zulässig. Diese Fläche wurde innerhalb der "Parkanlage 1" auf einen Anteil von 10% der Gesamtfläche begrenzt. Ebenso ist die Anlage von Mulden zur Entwässerung und einer Verdunstungs- und Versickerungsfläche innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 1" zulässig.
Für den Neubau von Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser wurde innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage 1" ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3,5 m, 6,0 m bzw. 7,0 m zugunsten des Zweckverbandes Wismar und der Gemeinde Hohenkirchen festgesetzt. Mit der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde die Lage der neu zu errichtenden Leitungen geregelt. Die Regelung der Flächengröße und des Versieglungsgrades des ggf. zu errichtenden Geh- und Fahrweges erfolgt über die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage 1". Maximal 10 % der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage 1" dürfen für die Anlage von teilversiegelten Wegen und Kommunikationsbereichen in Anspruch genommen werden.

Öffentliche/ Private Grünfläche – Obstwiese
Aus dem Grunde der Orts- und Landschaftsbildpflege sowie aus ökologischen Gründen wurden innerhalb des Plangebietes auf 2 Flächen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" festgesetzt. Für die Obstwiesen ist die Mehrfachnutzung kennzeichnend: Die locker stehenden Obstbäume dienen der Obsterzeugung ("Obernutzung"); die Wiese unterhalb der Bäume als Grünland ("Unternutzung"). Die öffentliche Grünfläche soll als Obstwiese neu entwickelt werden. Die Gemeinde knüpft mit der Festsetzung an vorhandene Flächen mit Obstwiesen im dörflichen Siedlungsbereich an.
Die private Grünfläche "Obstwiese" ist gärtnerisch zu nutzen.

Öffentliche Grünfläche - Dorfteich
Für die Flächen in der unmittelbaren Umgebung des vorhandenen Dorfteiches wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfteich" festgesetzt, um die bereits vorhandene innerörtliche Grünfläche zu sichern und eine parkartige Gestaltung mit Gehölzen und Wiesen festzulegen. Die vorhandenen Bäume, Gehölze, Baumgruppen sowie uferbegleitende Gehölze sind zu erhalten und bei der Neugestaltung der Parkanlage zu berücksichtigen.
Die bereits vorhandenen Wege "Zum Leuchtfeuer" und "Am Dorfteich", die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner festgesetzt wurden, wurden in die Planzeichnung innerhalb der Grünfläche als Darstellung

ohne Normcharakter aufgenommen. Die Wegeführung soll weiterhin beibehalten werden.
Der Dorfteich dient der Bereitstellung von Löschwasser. Somit wurde mit der textlichen Festsetzung klargestellt, dass innerhalb der Grünfläche die Errichtung einer Entnahmestelle für Löschwasser zulässig ist.

Öffentliche Grünfläche – Wiese 1 und Wiese 2
Im Bereich der neu geplanten Anbindung der neu geplanten Straße ("Planstraße A") an die Straße "Zum Anleger" sollen Grünflächen entstehen. Teilweise ist dazu die vorhandene Trasse der Straße "Zum Anleger" zu entsiegeln. Entsprechend der geplanten Nutzung wurden hier öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese 1" und "Wiese 2" festgesetzt.

Öffentliche Grünfläche – Am Golfclub
Die Fläche nördlich des geplanten Golfclubs ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden. Sie bildet den Übergang zum Golfplatz. Die vorhandenen Hecken zur Einsäumung dieser Grünfläche sollen erhalten bleiben. Die Grünfläche kann entsprechend mit Anpflanzungen, teilversiegelten Wegen und Kommunikationsbereichen gestaltet werden.

Öffentliche Grünfläche – Schutzpflanzung 1
Straßenbegleitend wurde nördlich des verkehrsberuhigten Bereiches eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung 1" festgesetzt. Hier soll straßenbegleitend eine durchgängige, flächige Anpflanzung hergestellt werden. Die auf dieser vorhandenen Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die nicht bepflanzten Teile der Grünfläche sind als Wiesen- oder Rasenfläche herzustellen, zu pflegen und zu erhalten.

Öffentliche Grünfläche – Schutzpflanzung 2
Die Festsetzung wird am südöstlichen Ortsrand getroffen. Die vorhandene Feldhecke am südöstlichen Ortsrand ist dauerhaft zu erhalten. Eine Verlängerung der Feldhecke ist anzulegen.

7.2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die erforderlichen Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens ermittelt und entsprechend festgesetzt. Die Flächen wurden mit oder ohne Überlagerung mit anderen sonstigen Nutzungen festgesetzt. Es wurden Festsetzungen getroffen zu:

- Kompensationsmaßnahme 1 (KM 1)
- Kompensationsmaßnahme 2 (KM 2)
- Kompensationsmaßnahme 3 (KM 3)
- Kompensationsmaßnahme 4 (KM 4)
- Kompensationsmaßnahme 5 (KM 5)
- Ausgleichspflanzung für Baumrodung von Einzelbäumen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Maßnahme zum Artenschutz – Flächenberäumung
- Maßnahme zum Artenschutz – Vergrämungsmaßnahmen
- Maßnahme zum Artenschutz – Ersatz von Bruthabitaten

- Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand einer Baumreihe (Rodung/ Eingriffe in den Wurzelschutzbereich)
- Maßnahme zum Artenschutz – Regenwasserrückhaltebecken.

Nähere Darlegungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Sicherung der Einhaltung und Umsetzung der oben aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Vorhabenträger.

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

Zur eindeutigen Vorgabe der Anpflanzungen innerhalb der Grünflächen, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für Baumanpflanzungen entlang der Planstraßen und innerhalb der Baugebiete wurden entsprechende textliche Festsetzungen zu Pflanzqualitäten und zu Pflanzarten getroffen.
Nähere Darlegungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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

Die vorhandenen Bäume und Sträucher wurden während des Aufstellungsverfahrens aufgenommen. Der Erhalt wurde auf Basis des städtebaulichen Konzeptes geprüft. Im Ergebnis wurden für die zu erhaltenden Bäume und Gehölzflächen entsprechende Festsetzungen getroffen. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.
Hierzu wird auf die ausführlichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) wird die Gestalt und Proportion der Baukörper, die Gestaltung der Dächer und Fassaden, der Einfriedungen, Werbeanlagen sowie von sonstigen baulichen Anlagen im Baugebiet geregelt.

Die gestalterischen Festsetzungen bilden den Rahmen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes. Mit den gestalterischen Festsetzungen werden einige grundlegende ortsbildprägende Festlegungen zur äußeren Kubatur der Gebäude getroffen, ebenso zu Einfriedungen, Werbeanlagen und sonstigen baulichen Anlagen im Übergang von den öffentlichen zu den privaten Bereichen, um städtebauliche prägende Merkmale des Plangebietes festzusetzen und die Identität des Gebietes herauszubilden und zu prägen. Es besteht die Zielsetzung, das Plangebiet harmonisch in die Landschaft einzubetten und berücksichtigt mit den

gestalterischen Festsetzungen die Örtlichkeit – die dörfliche Bebauung an der Ostsee.
Dem einzelnen privaten Bauherrn bleibt im Rahmen dieser Festsetzungen hinreichend Gestaltungsspielraum.

Gestalt und Proportion der Baukörper
Unter Bezug auf die regionaltypische Bauweise wird für die Proportionen der Hauptbaukörper innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete grundlegend von einem rechteckigen Grundriss ausgegangen. Das Verhältnis von Länge zu Breite ist immer in Verbindung mit der Dachneigung zu betrachten: bei flach geneigten Dächern ist eine größere Länge des Gebäudes in Bezug auf die Breite typisch; für steil geneigte Dächer eine geringere Länge in Bezug auf die Breite. Die Verhältnisse wurden festgesetzt.
Es wurde klargestellt, dass diese Festsetzungen nicht für Garagen und Nebengebäude gelten.

Dächer
Da die Hauptgebäude gestaltprägend sind, werden für diese unter Bezug auf die Örtlichkeit grundlegende Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung vorgenommen. Dabei werden 2 unterschiedliche Typen in Bezug auf die Dachform berücksichtigt:
- symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer, wenn eine steile Dachneigung von 40° bis 50° bzw. 60° realisiert wird,
- als symmetrische Satteldächer, wenn eine flache Dachneigung von 12° bis 20° realisiert wird.
Innerhalb des jeweiligen Baugebietes sind die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Aufgrund einer privaten Einwendung zur Höhenentwicklung i.V.m. der Dachneigung im SO W+F während des Planaufstellungsverfahrens hat die Gemeinde verschiedene Festsetzungen zur Höhenentwicklung in Kombination mit der Dachneigung innerhalb des SO W+F geprüft. Im Ergebnis besteht das Planungsziel, eine gestaffelte Dachlandschaft, ebenso wie bei den benachbarten Bestandsgebäuden, planungsrechtlich zuzulassen. Die Dachneigung bleibt wie festgesetzt mit dem Entwurf (DN 12° - 20°) und eine zweite Traufhöhe (max. TH 5,5 m) wird als zulässig festgesetzt, damit – ebenso wie bei den Bestandsgebäuden benachbart – eine gestaffelte Dachlandschaft ermöglicht wird.

Da für Gebäude mit flach geneigten Dächern die Errichtung eines Drempels typisch ist, wurden entsprechende Vorgaben für die Ausbildung des Drempels festgesetzt.
Unter Berücksichtigung der regionaltypischen Bauweise besteht die Zielsetzung, nur naturrote Tondachziegel oder naturrote Betondachpfannen oder Reet als Dacheindeckung zuzulassen. Darüber hinaus sollen unter Würdigung des ökologischen Aspektes auch Gründächer zulässig sein. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig; ebenso bunte Töne.
Unter Berücksichtigung der regionaltypischen Bauweise sind Dacheinschnitte unzulässig.
Um eine harmonische Gestaltung zu gewährleisten, sind auf der Dachfläche eines Hauses nur Dachaufbauten gleichen Typs zulässig. Es wurde klargestellt, dass Dachaufbauten nur auf steil geneigten Dächern zulässig sind; dies begründet sich ebenfalls in der regionaltypischen Bauweise.

Zusätzlich wurden Vorgaben für die maximalen Ausmaße der Dachaufbauten festgesetzt, um unverhältnismäßig großen und verunstaltenden Dachaufbauten entgegenzuwirken.
Um die Dachlandschaft nicht durch den Einbau von Solaranlagen zu stören, sind nur dachintegrierte Solaranlagen im Farbspektrum der Dachflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebengebäude, da diese im Verhältnis zum Hauptgebäude untergeordneten Charakter besitzen.

Fassaden
Die Gestaltung der Fassaden orientiert sich an der Bebauung der kleinen Küstenorte im Ostseeraum. Als gestaltbildend werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan Verblendmauerwerk im ziegelroten Farbspektrum sowie helle Putzfassaden in grauen, braunen, gelben und beigefarbenen Erdfarben sowie weiß sowie eine Kombination von ziegelsichtigem Mauerwerk und Putzfassaden als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus soll sich die Bebauung im Sondergebiet Golfclub abheben können, so dass hier zusätzlich naturbelassene Holzfassaden zulässig sind.
Um eine harmonische Gestaltung der Bebauung zu erzielen, sollen die Fassaden der Nebengebäude in gleicher Ausführung wie die Hauptgebäude oder aus naturbelassenem Holz errichtet werden.
Für die Hauptgebäude ist ansonsten Holz mit einem Anteil von maximal 50 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig, damit mindestens die Hälfte jeder Fassadenfläche noch die grundlegend vorgegebenen Materialien aufweist.
Zur Klarstellung wurde festgesetzt, dass Windfänge sowie Garagen (zu denen auch die Carports gehören) und Nebengebäude auch als Metall- bzw. Holzkonstruktion, auch in Verbindung mit Glas, zulässig sind. Erker und sonstige Anbauten sollen zur Akzentuierung ebenfalls als Metall- bzw. Holzkonstruktion zulässig sein.

Einfriedungen
Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten zu öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Unter Berücksichtigung des dörflichen Charakters und harmonischen Erscheinungsbildes sind hier nur Natursteinmauern mit Bepflanzungen zulässig. Die Höhe von maximal 80 cm darf unter Berücksichtigung der Anforderungen an Sichtfelder (Verkehr) und im Hinblick auf die Gestaltung des Ortsbildes nicht überschritten werden. Für Grundstücke, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt diese Festsetzung nicht. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden, die einerseits die Geschütztheit des Privaten ermöglicht, andererseits ein relativ offenes Gesamtbild des Straßenraumes mit Bebauung reglementiert. Durch die strengen Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln.
Weiterhin werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage 1" getroffen, da hier ebenfalls private und öffentliche Flächen aneinanderstoßen und eine entsprechende gesamtheitliche Gestaltung als Zielsetzung besteht. Da es sich um die Einfriedungen des Plangebietes handelt, die nach "außen" hin sichtbar sind und teilweise gleichzeitig den Siedlungsrand bilden, werden hier erhöhte Anforderungen geltend gemacht, die jedoch gleichzeitig den privaten Bedürfnissen Rechnung

tragen. Auch hier besteht das Ziel, die Abgrenzung des Plangebietes in ihrer Gesamtheit in gleichartiger Weise zu entwickeln und gleichzeitig einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang zu gewährleisten.
Koniferen und Kirschlorbeer sind unzulässig. Es wurde mit der Festsetzung klargestellt, dass Koniferen unzulässig sind; zulässig sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze. Weiterhin wurde klargestellt, dass Einfriedungen aus Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus) unzulässig sind. Kirschlorbeer zählt zu den Neophyten, den nicht-heimischen Pflanzenarten, die hiesige Gartenlebensräume entwerten. Kirschlorbeer bietet den Vögeln und Insekten keinen Lebensraum. Mit der Festsetzung soll auch ein Beitrag geleistet werden, um der unkontrollierten Ausbreitung (insbesondere über Samen) und Verdrängung heimischer Arten in der Landschaft entgegenzuwirken und damit einhergehend letztlich auch der positiven Ortsbildgestaltung dienen.

Werbeanlagen
Die Regelungen zu den Werbeanlagen (maximale Größe, Beleuchtung, Fahnen mit Fahnenmasten mit Höhenbegrenzung sowie Unzulässigkeit der Werbeanlagen auf Dachflächen) dient der positiven Ortsbildgestaltung. Insbesondere wurde die Unzulässigkeit von Werbeanlagen auf Dachflächen festgesetzt, da das Plangebiet in Bezug auf die Ostsee und den Strandbereich erhöht liegt und weithin einsehbar ist.

Sonstige Festsetzungen
Die Abfallbehälter sind auf den Grundstücken gärtnerisch einzubinden. Es wird festgesetzt, dass Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) nur bei optischer Abschirmung zulässig sind.
Die Festsetzung wurde als Beitrag zur positiven Ortsbildgestaltung getroffen.

Ordnungswidrigkeiten
Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können.

9. Immissionsschutz

9.1. Schallschutz

Um die Verträglichkeit und Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie das konfliktfreie Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten, wurde die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg, (Bericht-Nr: ACB-0520-8818/04 – 1. Rev) vom 15. Mai 2020 erarbeitet. Diese schalltechnische Untersuchung bildete die Grundlage für die Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes (Entwurf vom 26. Mai 2020).

Unter Berücksichtigung der Anregungen, die im Beteiligungsverfahren zum Entwurf gegeben wurden, wurde eine umfassende Überarbeitung des vorgenannten Schallgutachtens vorgenommen ("Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg (Bericht Nr. ACB-0621-

8818/04 - 3. Rev) vom 23. Juni 2021). Es wurden auch die Eingangsdaten überprüft und teilweise ergänzt oder angepasst.
Insbesondere wurde während des Planaufstellungsverfahrens hervorgebracht, dass die südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 gelegene Stellplatzanlage nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Da es sich um eine private Stellplatzanlage handelt, wurde diese als gewerbliche Anlage nach der TA Lärm betrachtet und somit nicht als öffentlicher Parkplatz zusammen mit den Geräuschemissionen des fließenden Verkehrs.
Die noch mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm sind nach Überarbeitung des Schallgutachtens (2021) nicht weiter notwendig.

Nachfolgend werden die Inhalte der überarbeiteten Schalltechnischen Untersuchung ..., vom 23. Juni 2021 dargestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung mit Stand vom 23. Juni 2021 wurde Folgendes untersucht und beurteilt:

- Straßenverkehrslärm,
- Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen,
- Geräuschbelastung durch Veranstaltungen auf dem zentralen Platz am Gutshof (beispielhafte Bewertung eines Beachvolleyball-Turniers),
- Geräuschbelastung durch Sportanlagen (Golfplatz Hohen Wieschendorf).

Der schalltechnischen Untersuchung (Stand: 23. Juni 2021) ist zu entnehmen, dass lediglich Maßnahmen zum Schallschutz zum Schutz der Außenwohnbereiche vor dem Verkehrslärm im straßennahen Bereich an der Planstraße "A" notwendig sind.

Gebietsausweisung und Schutzbedürftigkeit
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Baugebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet sowie als Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Gutachten wurde die Schutzbedürftigkeit wie folgt dargestellt:

Sondergebiet – Zweckbestimmung	Schutzbedürftigkeit
„SO - Hotel mit Infrastruktur"	Die Schutzbedürftigkeit für die geplante Hotelnutzung wird mit der eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gleichgesetzt, so dass die Erholungsfunktion in ausreichendem Maße berücksichtigt wird.
„SO - Golfclub"	Innerhalb des Golfclubs weisen ausschließlich Büroräume eine Schutzbedürftigkeit auf. Für das SO – Golfclub wird die Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets (GE) angesetzt.
„SO – Dorfplatz. Betriebswohnen und touristische Infrastruktur"	Beim Dorfplatz sowie der touristischen Infrastruktur handelt es sich nicht um schutzbedürftige Nutzungen. Für die Betriebswohnungen wird die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets (MI) angesetzt.
„SO – Dauerwohnen und Ferienwohnen"	Da in diesen Bereichen das Wohnen im Vordergrund steht, wird die Schutzbedürftigkeit eines WA angesetzt.

9.1.1. Straßenverkehrslärm

Die Emissionen des Straßenverkehrs wurden sowohl für den Prognose-Nullfall als auch für den Prognose-Planfall betrachtet. Besonders beachtlich ist die geplante Straße östlich der bisherigen Ortslage.

Die möglichen Nutzungen entsprechend den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 6 und Nr. 27 sind im Untersuchungsraum planungsrechtlich zulässig, jedoch teilweise zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (2021) noch nicht realisiert bzw. in Betrieb genommen. Daher wurden diese Möglichkeiten entsprechend mit in die Betrachtungen einbezogen; für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall wurden jeweils zwei verschiedene Szenarien untersucht. Das Szenario *„Bestand"* bezieht auf derzeit bestehende Nutzungen sowie entsprechend Bebauungsplan Nr. 28 planungsrechtlich zulässige Nutzungen. Das Szenario *„Planung"* beinhaltet zusätzlich Nutzungen, die entsprechend den Bebauungsplänen Nr. 6 und 27 zulässig sind, aber bislang noch nicht realisiert wurden.

Es wurden 25 Immissionsorte entlang der geplanten sowie der bestehenden Bebauung untersucht. Die Beurteilung der Schallimmissionen erfolgt anhand der Orientierungswerte nach der DIN 18005.

Beurteilung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs – Bestand
Hier wurden die derzeit bestehenden Nutzungen berücksichtigt (Nullfall); zuzüglich der geplanten Nutzungen aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 28 (Planfall).
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 1 dB unterschritten. Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nicht notwendig.
Neben der tabellarischen Darstellung (Anlage 1 der Schalltechnischen Untersuchung) wurden dem Schallgutachten auch entsprechende Karten beigefügt. Weiterhin wurde eine Differenzlärmkarte, die die Änderung des Beurteilungspegels darstellt, beigefügt (Abbildung 5 der Schalltechnischen Untersuchung, 2021). Es ist zu ersehen, dass entlang der bestehenden innerörtlichen Trasse bzw. der Bestandsbebauung durch die Verringergung der Verkehrsstärke mit einer spürbaren Minderung der Geräuschbelastung zu rechnen ist.

Beurteilung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs – Planung
Hier wurden für den Prognose-Nullfall-Planung die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Verkehrszählungen noch nicht realisiert wurden. Hierzu zählen eine Ferienhaussiedlung und ein Restaurant-Betrieb, die entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 27 zulässig sind. Weiterhin wird die Ferienhausnutzung, welche entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 6 planungsrechtlich zulässig ist, berücksichtigt.
Für den Prognose-Planfall-Planung werden zusätzlich zu den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Untersuchungsraum berücksichtigt.
Neben der tabellarischen Darstellung (Anlage 2 der Schalltechnischen Untersuchung) wurden dem Schallgutachten auch entsprechende Karten (Karten 5 und 6 für Nullfall-Planung und Karten 7 und 8 für Planfall-Planung) beigefügt.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden erreicht, jedoch nicht überschritten. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht notwendig.
Beachtlich ist jedoch der Schutz der Außenwohnbereiche entlang der Planstraße "A". Daher wurde eine diesbezügliche Maßnahme formuliert und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Folgende Maßnahme zum Schallschutz gegenüber den Schallimmissionen des Straßenverkehrs wurde aufgeführt:

- Schutz der Außenwohnbereiche.

Die festzusetzende Maßnahme ist in dieser Begründung unter Pkt. "6.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" näher erläutert.

9.1.2. Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen

Folgende Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm wurden hier schalltechnisch untersucht und beurteilt:

- Parkplatz südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 (südlich der Straße "Zum Anleger",
- ein sonntäglicher Markt auf dem geplanten zentralen Platz,
- Erdbeerhof Glantz (südwestlich des Geltungsbereiches).

Zentraler Platz
Für den Regelbetrieb wurde auf dem geplanten zentralen Platz ein sonntäglicher Markt in Ansatz gebracht. Es wird davon ausgegangen, dass ein sonntäglicher Markt in der Zeit von 8:00 bis 18:00 Uhr stattfindet. Für den Parkverkehr soll der südöstlich des Geltungsbereiches liegende Parkplatz genutzt.
Konkrete Eingangsparameter sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

Parkplatz
Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich ein Parkplatz, auf welchem der Parkierungsverkehr für den Zentralen Platz abgewickelt werden soll. Ferner wird der Parkplatz durch Besucher des Badestrandes sowie der Ferienhaussiedlung östlich des Plangeltungsbereiches in Strandnähe (Bebauungsplan Nr. 27) genutzt. Es handelt sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz, sondern um eine private Stellplatzanlage. Die Ermittlung der Schallemissionen des Parkplatzes erfolgte entsprechend der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen Landesamtes für Umwelt.
Da es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz, sondern um eine private Stellplatzanlage handelt, erfolgt keine Betrachtung zusammen mit den Geräuschemissionen des fließenden Verkehrs.

Erdbeerhof
Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich der Erdbeerhof. Während der Erntesaison sind Geräuschbelastungen während des Nachtzeitraums durch den Erdbeerhof zu erwarten. Zur Beurteilung der Schallimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches "Dorfmitte" wird die "Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Erdbeerhofes Glantz in Hohenkirchen OT Hohen Wieschendorf um eine Mehrzweckhalle"[3] und ihre Ergänzung[4] herangezogen; die Emissionskenndaten des Erdbeerhofes wurden hieraus übernommen.

[3] Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Erdbeerhofes Glantz in Hohenkirchen OT Hohen Wieschendorf um eine Mehrzweckhalle, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 23.04.2012
[4] Ergänzung zum Gutachten "Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Erdbeerhofes Glantz in Hohenkirchen OT Hohen Wieschendorf um eine Mehrzweckhalle", Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 23.07.2012

Ergebnisse
Es werden insgesamt 20 Immissionsorte berücksichtigt (sh. Abbildung 6 der Schalltechnischen Untersuchung, 2021). Die Vorgaben der TA Lärm werden an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht notwendig. Die Beurteilungspegel sind der Anlage 3 der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.
Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden am Immissionsort IO 3 ausgeschöpft. Der bestehende Erdbeerhof hat somit keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten während des Nachtzeitraums.

9.1.3. Veranstaltungen auf dem zentralen Platz am Gutshof

Da zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt ist, welche Veranstaltungen stattfinden werden bzw. welche Anzahl an Besuchern zu erwarten ist, wurden in o. a. schalltechnischen Untersuchung 2 mögliche Veranstaltungskonzepte untersucht und schalltechnisch beurteilt.

Emissionen Regelbetrieb
Es wird davon ausgegangen, dass ein sonntäglicher Markt stattfindet. Konkrete Eingangsparameter sind dem Schallgutachten zu entnehmen.
Ein sonntäglicher Markt fällt in den Anwendungsbereich der TA Lärm und wird im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung gewerblicher Anlagen untersucht (sh. Punkt 9.1.2 dieser Begründung).

Emissionen Seltenes Ereignis
Zur Prognose eines Seltenen Ereignisses wurde im Schallgutachten in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein Beachvolleyball-Turnier untersucht und bewertet. Für die Bewertung wurde davon ausgegangen, dass das Turnier um 9:00 Uhr morgens beginnt und um 21:00 Uhr am Abend endet; dass 8 Teams beim Turnier starten und insgesamt 14 Spiele abgehalten werden und dass das Turnier an einem Sonntag stattfindet. Weiterhin wurde davon ausgegangen, dass durchgehend 300 Zuschauer die Spiele verfolgen, Lautsprecher zum Einsatz kommen und der Parkverkehr den südöstlich des Geltungsbereiches liegenden Parkplatz abgewickelt wird. Zusätzlich wird ein Marktbereich mit Essens- und Marktständen berücksichtigt.
Konkrete Eingangsparameter sind dem Schallgutachten zu entnehmen.

Ergebnisse
Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden insgesamt 20 Immissionsorte im Plangebiet sowie im baulichen Bestand untersucht.

Schalltechnische Betrachtungen für den "Regelbetrieb" wurden auf Basis der Freizeitlärmrichtlinie nicht vorgenommen. Sobald konkrete Nutzungen feststehen, wird empfohlen diese schalltechnisch zu untersuchen, um sicherzustellen, dass keine Konflikte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind.

Die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie werden für das o. a. "Seltene Ereignis" an allen Immissionsorten eingehalten (sh. Anlage 4 der Schalltechnischen Untersuchung, 2021). Aus schalltechnischer Sicht besteht grundsätzlich die Möglichkeit Veranstaltungen/ Seltene Ereignisse durchzuführen. Diese sind jedoch entsprechend der Freizeitlärmrichtlinie auf zehn Tage oder Nächte pro Jahr zu begrenzen.

Sobald konkrete Nutzungen bzw. Veranstaltungen feststehen, wird empfohlen diese schalltechnisch zu untersuchen und zu beurteilen.

9.1.4. Geräuschbelastung durch Sportanlagen

Golfplatz

Es werden die Geräuschbelastungen des nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 angrenzenden Golfplatzes betrachtet. Die Emissionsansätze zur schalltechnischen Beurteilung wurden teilweise aus dem Bericht ACB-0417-7748-03[5] übernommen. Die Betriebszeit des Golfplatzes wird von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr angesetzt, in dem der Spielbetrieb möglich ist. Die Anlage verfügt über eine Fläche von rund 79 ha, auf welchen 18 Spielbahnen, eine Driving Range, Wartungsgebäude, ein Parkplatz sowie ein Hotel untergebracht sind. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen ein Klubhaus und weitere Stellplätze berücksichtigt werden. Das Golfhotel wird derzeit nicht genutzt. Es wurde ein überdurchschnittlich starker Betrieb der Anlage in Ansatz gebracht.
Neben dem Spielbetrieb stellt auch die Rasenpflege eine maßgebende Lärmquelle dar. Insbesondere die Mahd und die Bewässerung der Spielbahnen sind hier als Quellen zu nennen.
Konkrete Eingangsparameter sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Ergebnisse

Zur Beurteilung der Geräuschsituation wurden insgesamt 14 Immissionsorte im Planungsgebiet und entlang der Bestandsbebauung untersucht. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten (sh. Anlage 5 der Schalltechnischen Untersuchung, 2021). Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht notwendig, soweit keine Anpassungen am angesetzten Betriebskonzept des Golfplatzes vorgenommen werden.

9.2. Verkehrsbetrachtung in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow

Für die Beurteilung der Straßenverkehrsbelastung aufgrund der vorliegenden Planung entlang der Fahrstrecke zwischen dem Anschluss der Kreisstraße K 44 an der Landesstraße L01 bis einschließlich Beckerwitz wurde eine schalltechnische Untersuchung[6] erstellt. Es wurden die zwei Szenarien "Prognose-Nullfall" und "Prognose-Planfall" geprüft. Für beide Szenarien wurden die Eingangsdaten aktuell geprüft und festgelegt. Die zugrunde zu legenden Verkehrszahlen wurden ermittelt und Emissionen aufgeführt.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 kommt es innerhalb des Untersuchungsraumes zu einer Erhöhung der Verkehrsstärke auf den umliegenden Straßen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung wurde die 16. BImSchV herangezogen. Gemäß den Vorgaben der 16. BImSchV handelt es sich um eine wesentliche Änderung an einem Straßenverkehrsweg, sobald die Beurteilungspegel an den maßgeblichen

[5] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Anleger Hohen Wieschendorf für das Gebiet der Ferienhaussiedlung und des Anlegers mit der Marina, dem Parkplatz sowie Flächen südlich der K 44 (ehemals Parkhaus)", ACCON GmbH, 25.04.2017

[6] Schalltechnische Untersuchung – Ergänzende Verkehrsbetrachtung in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow (RG / 8818_08_st), ACCON GmbH, Greifenberg, vom 29.06.2021

Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) erhöht werden oder auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts ansteigen. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.
Die Ausbreitungsberechnungen ergaben eine Erhöhung des Beurteilungspegels (L_r) von maximal 1,8 dB(A) an den untersuchten Gebäuden. Die absolute Zulässigkeitsschwelle von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird an keinem Immissionsort erreicht. Entsprechend der 16. BImSchV handelt es sich somit um keine wesentliche Änderung; zusätzliche Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht notwendig.
Die Lärmsanierungswerte werden an einem Gebäude um weniger als 1 dB(A) überschritten. Pegeländerungen von weniger als 1 dB(A) liegen üblicherweise unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.
Etwaige Überschreitungen betreffen i.d.R. nur die straßenzugewandten Fassaden der Gebäude.
Im Ergebnis wurde durch die o.g. Verkehrsbetrachtung in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow ermittelt, dass Maßnahmen zum Schallschutz aufgrund der Erhöhung der Straßenverkehrsbelastung durch die vorliegende Planung nicht notwendig sind.

9.3. Gerüche

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind als Quellen mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 die landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb des Geltungsbereiches aufzuführen. In Bezug auf die Geruchsimmissionen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.

10. Klimaschutz

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. 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. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung festgelegt. Der Bebauungsplan nimmt mittels seiner Festsetzungen Einfluss auf energetisch relevante Größen.

Standortwahl
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf geschaffen. Es werden Flächen überplant, für die bereits auf der Grundlage von bestehendem Planungsrecht eine Bebauung möglich wäre. Wenige Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind bereits bebaut.

Darüber hinaus werden Flächen in Angrenzung an den bestehenden Siedlungsrand für eine Neubebauung vorbereitet.

Städtebauliches Konzept
Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, überbaubare Grundstücksflächen, etc..

Die festgesetzte maximal mögliche Versiegelung (Grundflächenzahl – GRZ) bleibt hinter den gesetzlichen Obergrenzen zurück. Die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich der neu geplanten Wohngebiete Zonen für die Durchlüftung und Begrünung vor, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Der Bebauungsplan soll eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder ausschließen noch erschweren. Die gesetzlichen Anforderungen sind im Rahmen der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen einzuhalten.

Die geplante Pflanzung von Straßenbäumen wirkt sich günstig auf die Kohlenstoffdioxidbindung und die Sauerstoffproduktion aus und tragen somit zur Luftverbesserung bei. Durch den Schattenwurf wird eine Temperatursenkung gegenüber versiegelten, unverschatteten Straßen, Plätzen und angrenzenden Bauwerken erzielt. Die Stadtluft wird befeuchtet: durch die Verdunstung über Blatt und Rinde wird der Wasserdampfgehalt der Umgebungsluft erhöht und führt zur Luftzirkulation. Ebenso können in der Luft enthaltene gasförmige Schadstoffe, wie Stickoxide und Schwefel, über die Blattoberfläche entzogen werden (Luftreinigung). Die Bäume wirken "windbremsend" und bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.
Bei der Auswahl der Baumarten sollte im Hinblick auf eine mögliche Verschattung von Solarmodulen auf deren planmäßige Wuchshöhe/ Ausbreitung geachtet werden.

Mit der Entwicklung 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.

Es wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse erfolgen.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt bisher über die Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf, die Straßen Zur Schwedenschanze und Zum Anleger. Innerorts sind weitere Straßen für den örtlichen Verkehr vorhanden. Die Ortslage von Hohen Wieschendorf wird durch die K 44 über die Landesstraßen L01 und L02 in das regionale Straßennetz eingebunden; die K 44 erstreckt sich bis zum Beginn der Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf aus Richtung Beckerwitz.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bereiches am Anleger wird die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, den Ort östlich umfahrend, mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet (Planstraße A). Die Erreichbarkeit der Marina soll somit vorzugsweise für den überörtlichen Verkehr über die geplante Straße möglich sein.
Die Zufahrt in die Ortslage wird abgekröpft, so dass die bisherige Hauptverkehrsachse künftig nur noch eine Erschließungsfunktion und untergeordnete Verbindungsfunktion übernehmen wird. Für die Verbindungsfunktion zum Anleger soll künftig die neu geplante Hauptstraße (Planstraße A) erfüllen.
Die Kreisstraße K 44 soll künftig an dem Knotenpunkt Planstraße A/ "Zur Schwedenschanze" enden. Von diesem Knotenpunkt bis Ortseingang Hohen Wieschendorf ist die K 44 zur Gemeindestraße abzustufen. Die Detailplanung für den betroffenen Straßenabschnitt einschl. Radweg ist dem Landkreis als Straßenbaulastträger zur Genehmigung vorzulegen; die Genehmigung ist dem Bebauungsplan Nr. 28 nachgelagert zu beantragen. Mit der Fertigstellung der Straßenbauarbeiten hat die Gemeinde Hohenkirchen bei der obersten Landesstraßenbaubehörde die Abstufung zur Gemeindestraße gemäß § 8 Abs. 2 StrWG-MV zu beantragen. Die Kreisstraße ist in der vorhandenen Straßendatenbank des Landkreises erfasst. Die notwendigen Anpassungsarbeiten/ Veränderungen im Datenbestand (Stationierung und Bildbefahrung) sind von der Gemeinde mit dem Softwarehersteller (Lehmann + Partner GmbH, Erfurt) abzustimmen und auf Kosten der Gemeinde durchzuführen.

Die Erreichbarkeit des Golfplatzes wird über die Planstraße A sowie über die Planstraße östlich bzw. nördlich der Multifunktionsfläche, die an die Straße "Am Golfplatz" anbindet", verbessert. Dadurch erhält die Straße "Zur Huk" eine untergeordnete Bedeutung und über eine auch in der Breite leistungsfähig bemessene Straße kann der Golfplatz erreicht werden, ohne den Birdieweg in Anspruch zu nehmen. Die spitzwinklige bestehende Straßenführung muss nicht in Anspruch genommen werden, da eine Alternative geschaffen wird.

Aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und der Enge des Straßenraumes wird innerorts der Fokus auf die Erschließungsfunktion und die Steigerung der Aufenthaltsqualität gerichtet. Insbesondere am Dorfteich zwischen der Straße "Am Gutshof" und "Zur Schwedenschanze" soll die Aufenthaltsqualität als Kommunikationsbereich erweitert werden. Die ehemalige Hauptverkehrsachse wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Gemeinde obliegt es im dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Verfahren festzulegen, ob hier künftig eine Einbahnstraßenführung erfolgen soll oder ob ein verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden soll, der in beide Fahrtrichtungen befahrbar ist.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Wochenendhaussiedlung an die Straße "Zum Anleger" vorgesehen. Hier ist am nördlichen Ortsausgang eine Einengung der Fahrbahn vorhanden, die sich negativ auf den Verkehrsfluss auswirkt. Diese Situation soll durch die Verlagerung der Verkehre verbessert werden. Der Verkehrsfluss wird dadurch innerörtlich künftig geringer ausfallen. Zusätzlich können in der Zukunft bauliche Maßnahmen vorgenommen werden.

Die Gemeinde hat mit dem Bebauungsplan Nr. 28 zunächst die Verlängerung des Birdieweges bis zur südlich gelegenen Planstraße in einer entsprechenden Breite vorgesehen. Die Gründe hierfür lagen darin, dass die Parzellierung auf der Fläche nicht so erfolgt ist, wie ursprünglich im B-Plan Nr. 6 vorgesehen. Eine vollständige Wendeanlage ist nicht mehr kreisförmig umsetzbar, ohne in die Eigentumsverhältnisse einzugreifen. Somit sind die Belange der Müllentsorgung oder auch für den Havariefall und für die Feuerwehr nicht geregelt. Um die Regelung für die öffentlichen Zwecke zu sichern, ist eine Durchfahrtsmöglichkeit, die entsprechend ordnungsrechtlich geregelt werden kann, zwingend erforderlich, damit die Gemeinde ihre öffentlichen Aufgaben erfüllen kann. Aufgrund der Einwendungen der Öffentlichkeit, insbesondere durch Anwohner des Birdieweges, wurden hier Anpassungen vorgesehen. Unter Berücksichtigung der geordneten Ver- und Entsorgung, der Abfallentsorgung und der Leistungsfähigkeit im Havariefall behält die Gemeinde Hohenkirchen die Zielsetzungen weiterhin aufrecht, jedoch werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Durchfahrt vom Birdieweg im Bebauungsplan Nr. 28 reduziert. Unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Situation wurde die Festsetzung so getroffen, dass unter Hinzuziehung der im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Verkehrsfläche, die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 angrenzt, eine 6 m breite Verkehrsfläche für den Ausbau zur Verfügung steht. Der Ausbau kann als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche erfolgen, die Ausgestaltung ist variabel und im Rahmen der technischen Planung festzulegen. Die städtebaulichen Defizite werden somit behoben. Außerhalb des Bebauungsplanes erfolgt die Festlegung der ordnungsrechtlichen Regelung, um die Durchfahrung des Birdieweges einzugrenzen. Auf Basis der Festlegung wird die Gemeinde in die Lage versetzt, die öffentlichen Aufgaben zu erfüllen.

Zusätzlich ist die Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes vorgesehen. Dies soll durch Nutzung der begleitenden Fahrbahnflächen und durch Nutzung der Grünflächen erfolgen. Zwischen der bestehenden Straße "Zur Schwedenschanze" und der Planstraße A werden 2 öffentliche Geh- und Radwege geplant, wobei dem nördlichen Weg die höhere Bedeutung aufgrund seiner Anbindung im Kreuzungsbereich zur Straße "Am Gutshof" zukommt. Um eine Vielzahl an Rundwegen zu schaffen, wird auch der südliche Geh- und Radweg als Zielsetzung verfolgt. Um vielfältige Angebote für Einwohner und Feriengäste zu schaffen und die Aufenthaltsqualität im Ort aufzuwerten, wird der Weg auf dem öffentlichen Flurstück (90/2) vorgesehen. Der geringe Eingriff in den Heckenbestand entlang dieses Weges wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt. Die Alternative, den Weg nicht als Durchwegung sondern nur als Zuwegung zur geplanten Streuobstwiese auszubilden, wurde aus den vorgenannten Gründen nicht verfolgt.

Die Breite der Verkehrsflächen sowie die Empfehlung für die Ausbildung der Straßenquerschnitte berücksichtigen die Anforderungen der "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06". Die Straßenbreiten wurden während des

Planaufstellungsverfahrens im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden optimiert.

Für die Wohngebietsflächen ist von einem Stellplatzschlüssel von ca. 2 Stellplätzen je 1 Wohneinheit auszugehen. Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.
Für die geplante Hotelanlage sind ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück, vorzugsweise in einer Tiefgarage, unterzubringen. Hier sind die Stellplätze für Gäste und Mitarbeiter sowie für An- und Ablieferung zu berücksichtigen.
Weiterhin sind Stellplätze in ausreichender Anzahl für den geplanten Golfclub, das Wohnen + Ferienwohnen und das Betriebswohnen und die touristische Infrastruktur zu errichten.

Die Nutzung des Dorfplatzes für öffentliche Parkplätze ist zulässig.

Für die außerhalb des Plangebiets befindliche Straßenverbindung zwischen Beckerwitz und Eggerstorf/ Proseken sind derzeit auch Sicht der Gemeinde Hohenkirchen keine Änderungen an der Beschilderung vorgesehen. Gemeindenachbarliche Abstimmungen mit der Gemeinde Zierow zu einer Änderung der Zulässigkeiten der Verkehrsteilnehmer sind außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung vorzunehmen.

12. Ver- und Entsorgung

Parallel zum Planaufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes wurde bereits ein Konzept zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserableitung sowie zur Löschwasserbereitstellung[7] erarbeitet. Dieses Konzept wurde während des Aufstellungsverfahrens aktualisiert.[8] Hier wurden konzeptionell die Möglichkeiten der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplan Nr. 28 aufgezeigt. Es bestand die Aufgabe, Lösungen zu finden, die die natürlich gegebenen Voraussetzungen optimal nutzen und die Eingriffe in die Natur so gering wie möglich ausfallen lassen. Zur Vorbereitung der Erschließungsverträge mit den Ver- und Entsorgern wurden auch die Möglichkeiten der Schmutzwasserentsorgung und der Trinkwasserversorgung sowie der Bereitstellung von Löschwasser betrachtet.
Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten.
Zur Realisierung der Planung wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Erschließungsträger zur Übertragung der Erschließungsaufgabe auf den Erschließungsträger abgeschlossen.
Ebenso wurde ein Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Wismar mit dem Erschließungsträger vereinbart. Neben der internen Erschließung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden hier weiterreichende Regelungen zur externen Erschließung getroffen, die die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung betreffen.

[7] Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019

[8] Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019/ April 2021/ August 2021

Eine Vereinbarung über die Ablösung eines Herstellungsbeitrages und Kostenbeteiligung wurde zwischen dem Zweckverband Wismar und dem Erschließungsträger geschlossen; hier wurde der Ablösebeitrag für Trinkwasser und Schmutzwasser geregelt.
In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Erschließungsträger wurden die Folgekosten für die Hydranten sowie die Folgekosten für die Erschließung im Bereich der Wohlenberger Wiek geregelt.
Die Übereignung der vom Erschließer hergestellten Trinkwasserversorgungs-, Schmutzwasserentsorgungsanlagen, Grundstücksanschlussleitungen Trinkwasser und Schmutzwasser) wurde vertraglich geregelt.
Für die einzelnen privaten Grundstücke sind späterhin die entsprechenden Anschlussgestattungen mit dem Zweckverband zu vereinbaren.
Der Zweckverband Wismar wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt; das Konzept zur Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung (Stand 2019) wurde dem Zweckverband zur Stellungnahme vorgelegt und für die Abstimmung genutzt.

Die Trassen, die nicht innerhalb von Verkehrsflächen liegen, sind freizuhalten – falls nötig – mittels einer Grunddienstbarkeit oder Baulasteintragung zu sichern. Innerhalb von öffentlichen Grünflächen ist keine Sicherung notwendig. Im Bebauungsplan wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

12.1. Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt.
Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet wird über neu zu errichtende Anlagen (Trinkwasserversorgungsleitungen) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28, die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet. Ein neu zu errichtender Trinkwasserbehälter soll die Versorgungssicherheit auch bei Versorgungsspitzen gewährleisten.
Der erforderliche Rückbau oder eine Umverlegung vorhandener Altanlagen ist ebenso die Aufgabe des Erschließers.
Die konkreten Eingangsparameter und die Dimensionierung der Leitungen sind dem o.g. Konzept sowie den entsprechenden vertraglichen Regelungen zu entnehmen.
Aufgrund des zu erwartenden hohen Spitzenbedarfes des Erschließungsgebietes wird die maximale Filterleistung des Wasserwerkes Gramkow in der Summe mit dem Bedarf der Bestandsbebauung überschritten. Zur Abdeckung des Spitzenbedarfes wurde daher seitens des Zweckverbandes die Errichtung eines Trinkwasserbehälters mit einem Volumen von ca. 250 bis 300 m³ für erforderlich gehalten. Es wird ein Standort außerhalb des Plangeltungsbereiches gewählt; ein Standort innerhalb des Plangeltungsbereiches wird nach anfänglichen Überlegungen nicht weiter in Erwägung gezogen. Die Anforderungen sind mit der technischen Planung zu berücksichtigen.
Gemäß dem Konzept ist zur Sicherung der Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Bebauungsgebiet der Austausch der vorhandenen, dann unterdimensionierten öffentlichen Trinkwasserleitung durch den Neubau einer

Transportleitung ab der Ortslage Beckerwitz bis Hohen Wieschendorf zwingend erforderlich.

Der Zweckverband plant und stellt folgende notwendigen öffentlichen Versorgungsanlagen zur Kapazitätserweiterung her (Kostenübernahme durch den Erschließer):

- Trinkwasserspeicher mit einem Volumen von ca. 300 m³ an einem noch näher zu bestimmenden Standort außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28.
- Trinkwasserstransportleitung – Ortslage Beckerwitz bis Hohen Wieschendorf.

12.2. Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen.
Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen wird über die Anlagen des Zweckverbandes Wismar erfolgen.

Gemäß dem Erschließungskonzept[9] ist die Schmutzwasserableitung wie nachfolgend dargestellt vorgesehen.
Die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes in Hohen Wieschendorf erfordert den Neubau eines Schmutzwasserentwässerungssystems. Das Schmutzwasser soll zunächst im Freigefälle zu einem neu zu bauenden Abwasserpumpwerk geleitet werden. Jedes Baugrundstück erhält einen separaten Anschluss. Vom geplanten Abwasserpumpwerk ist eine Abwasserdruckleitung bis zum Hauptpumpwerk in Beckerwitz (von dort aus Überleitung in die Kläranlage) zu errichten. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse kann das Schmutzwasser nicht im Freigefälle an vorhandene Schmutzwasseranlagen angeschlossen werden, sondern wird über ein System von Freigefälleleitungen mit Grundstücksanschlüssen zu einem Abwasserpumpwerk im Norden des B-Plan-Gebietes transportiert. Der Standort des Abwasserpumpwerkes muss von den Fahrzeugen des Zweckverbandes angefahren werden können. Die Leitungstrassen sind zu sichern.
Die Dimensionierung des Abwasserpumpwerks wie auch der Abwasserdruckleitung ist im Hinblick auf die komplette Erschließung in Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar im Rahmen der technischen Planung vorzunehmen.
Der erforderliche Rückbau oder eine Umverlegung vorhandener Altanlagen ist ebenso die Aufgabe des Erschließers.
Die konkreten Eingangsparameter und die Dimensionierung der Leitungen sind dem o.g. Konzept sowie den entsprechenden vertraglichen Regelungen zu entnehmen.
Der Zweckverband plant und stellt folgende notwendigen öffentlichen Versorgungsanlagen zur Kapazitätserweiterung her (Kostenübernahme durch den Erschließer):

[9] Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019/ April 2021/ August 2021

- Abwasserdruckleitung vom Hauptabwasserpumpwerk – Ortslage Beckerwitz bis Neubau Pumpwerk Hohen Wieschendorf WA 1.

Durch den zusätzlichen Schmutzwasseranfall aus dem vorliegenden Bebauungsplangebiet ist die Erweiterung des Hauptabwasserpumpwerk Beckerwitz entsprechend vorzunehmen. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger ist vertraglich zu regeln.

12.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Die gesamte vorhandene Bebauung des Ortes führt ihr Niederschlagswasser in den vorhandenen Dorfteich ab. Im Bereich der Golfanlage inklusive Hotel nimmt ebenfalls ein vorhandener Teich das Niederschlagswasser des Einzugsbereiches auf; von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung. In diese Systeme soll im Weiteren nicht eingegriffen werden. Sie werden mit dem o.g. Konzept nicht betrachtet. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist der Bestand am Dorfteich zu klären und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ggf. neu zu ordnen.

Es wurden somit Betrachtungen zur Niederschlagswasserableitung für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Flächen mit dem o.g. Konzept vorgenommen und während des Planaufstellungsverfahrens präzisiert.

Für konkrete Aussagen zur möglichen Versickerung des Niederschlagswassers sind Untersuchungen des Baugrundes erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen werden. Das o.g. Konzept stützte sich auf Erfahrungen aus anderen Bauvorhaben in der Region um Hohen Wieschendorf; hiernach ist davon auszugehen, dass überwiegend bindige Böden anstehen. Unter Berücksichtigung dieser Bedingungen ist eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht umsetzbar. Infolge dessen wurde für das o.g. Konzept davon ausgegangen, dass das gesammelte Niederschlagswasser gefasst und in eine geeignete Vorflut abzuleiten bzw. über Verdunstungsmulden zu führen ist. Genaue Aussagen können erst nach Vorliegen eines Baugrundgutachtens mit Angaben zur Durchlässigkeit oder auch Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten und Aussagen über die Grundwassersituation getroffen werden.

Die weiteren Eingangsdaten sind dem o.g. Konzept zu entnehmen.

Im Ergebnis des o.g. Konzeptes ist für jedes Grundstück ein Regenwasseranschluss zur Ableitung vorzusehen. In den Verkehrsflächen bzw. Grünflächen ist das Niederschlagswasser in Kanälen zu sammeln und abzuführen. Da die Ableitung in die Vorflut von der Menge her begrenzt ist (max. 15 l/s*ha), sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzusehen. Rückhaltungen in Staukanälen sind aufgrund der Höhenlage des Plangebietes schwer umsetzbar und aufgrund der relativ hohen Kosten nicht zu empfehlen.

Es ist geplant, für die südlichen Teilbereiche eine Niederschlagswasserableitung in ein neu zu schaffendes Regenwasserrückhaltebecken am östlichen Ortsrand vorzunehmen und von dort über eine neu zu errichtende Vorflutleitung in die Ostsee. Eine Nutzung einer vorhandenen Drainageleitung als Vorflut wurde im o.g. Konzept auch fachlicher Sicht nicht empfohlen. Die neu zu verlegende Vorflutleitung sollte an der östlichen Bebauungsplangrenze in nördliche Richtung

bis zur Straße Am Anleger gebaut werden und von dort straßenbegleitend bis in die Ostsee führen. Während des Aufstellungsverfahrens waren zwei Möglichkeiten für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Ostsee zu benennen:

- Variante mit eigener Einleitstelle: Der Bau der Leitung und des Einleitbauwerks sind gesondert beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) anzuzeigen. Die neu zu verlegende Regenwasserleitung wird an der östlichen Bebauungsplangrenze in nördliche Richtung bis zur Straße "Am Anleger" gebaut und dort innerhalb der Straßenverkehrsfläche bis an die Ostsee geführt. Die Eigentumsverhältnisse sind zu berücksichtigen und es ist eine Grunddienstbarkeit oder ein Gestattungsvertrag vorzulegen.
- Variante Anschluss an die bestehende Einleitung B-Plan Nr. 27: Für die Genehmigung dieser Variante wird eine Berechnung der Gesamtmenge an Oberflächenwasser aus beiden B-Plan-Gebieten benötigt; die Antragsunterlagen sind – dem Bauleitplanverfahren nachgelagert – zur Genehmigung einzureichen. Wenn das Leitungssystem des B-Planes Nr. 27 das anfallende Niederschlagswasser aus dem B-Plan Nr. 28 mit aufnehmen kann, wäre die Einbindung in den vorhandenen Schacht RW 4 vorzunehmen. Die Änderung der Einleitgenehmigung wäre zu beantragen. Die Eigentumsverhältnisse sind zu berücksichtigen und es ist eine Grunddienstbarkeit oder ein Gestattungsvertrag vorzulegen.

Das StALU WM hat in seiner Stellungnahme vom 18.Mai 2021 unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise die wasserrechtliche Erlaubnis sowohl für die Möglichkeit einer eigenen Einleitstelle als auch für die Möglichkeit des Anschlusses an die bestehende Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 27 in Aussicht gestellt. Die Nutzung der "Fremdgrundstücke" wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert.

Für den nördlichen Teilbereich der geplanten Wohnbebauung ist die Niederschlagsentwässerung über Verdunstungsmulden vorgesehen, die in die Grünflächen zwischen der neuen Durchfahrtsstraße und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 integriert werden sollen. Ein Überlauf ist an die geplante Vorflutleitung anzuschließen.

Für einen Teilbereich mit geplanten Grundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 6, die an der Straße Zum Anleger entstehen sollen, ist die Ableitung von Niederschlagswasser in das vorhandene Leitungssystem des Ortes, das in den Dorfteich entwässert, geplant. Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung sind die konkreten Kapazitäten zu ermitteln.

Das auf den Flächen der geplanten Hotelanlage anfallende Niederschlagswasser im Norden des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes soll in Mulden auf dem Hotelgelände bzw. straßenbegleitend erfolgen. Der Überlauf soll in die neue Vorflutleitung münden.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagwasser getroffen, wie z.B. die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken. Darüber hinaus sind weitergehende vertragliche Regelungen zur Realisierung getroffen worden.

Die wasserrechtliche Genehmigung gemäß dem vorgelegten Konzept wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt mit dem Schreiben vom 18. Mai 2021 bei Berücksichtigung der in dieser Stellungnahme gegebenen Hinweise in Aussicht gestellt.

12.4. Brandschutz/ Löschwasser

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

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.
Im o.g. Konzept[10] wurde der Löschwasserbedarf von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zugrunde gelegt. Dies ist im Zuge der weitergehenden Planung zu prüfen und ggf. anzupassen.
Aufgrund der Größe des Plangebiets sind mehrere Löschwasserquellen anzuordnen, um eine flächendeckende Versorgung sicherzustellen.
Für das o.g. Konzept wurde zunächst ein möglicher Löschradius von 300 m zu Grunde gelegt. Zur konkreten Lage der Löschwassereinrichtungen und –entnahmestellen wird auf das vorliegende Konzept, Lageplan Löschwasserkonzept, Stand 05/2019, verwiesen. Die Lage der Hydranten ist in der nachgelagerten technischen Planung abzustimmen und festzulegen. Die Möglichkeiten der ortsansässigen Feuerwehr sind in die Planungen einzubeziehen.

Der Dorfteich, der auch für die Löschwasserentnahme genutzt wird, befindet sich im Zentrum der bestehenden Ortslage Hohen Wieschendorf westlich der Straße "Zur Schwedenschanze". Dieser soll künftig auch zur Deckung des Löschwasserbedarfes für einen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes herangezogen werden. Die Gemeinde hat die technischen Anforderungen an die Entnahmestelle am Dorfteich zu erfüllen; auf der Basis der gesetzlichen Regelungen ist die Löschwasserentnahme stets zu gewährleisten.
Der Gemeindewehrführer teilte mit, dass sich der Teich zwar in einem Löschwasserradius von 300 m befindet, die zu verlegende Schlauchstrecke kann aber im ungünstigsten Einsatzfall eine Länge bis zu 600 m erreichen. Technisch ist die Feuerwehr dazu in der Lage.

Unter Berücksichtigung der Anregung des Gemeindewehrführers ist beabsichtigt, die Löschwasserversorgung im Erschließungsgebiet aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ergänzend zu decken; zur Unterstützung der Löschwasserversorgung sollen 2 Hydranten (z.B. in der Nähe des Hotels und in der Nähe der festgesetzten Aufstellfläche für die Feuerwehr) errichtet werden. Die Errichtung der Hydranten und Nutzung zu Löschwasserzwecken ist

[10] Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019/ April 2021/ August 2021

entsprechend mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Die notwendigen Einrichtungen zur Löschwasserversorgung sind durch den Erschließer auf seine Kosten zu errichten. Die Anordnung von Hydranten zur Löschwasserentnahme ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Als Ergänzung der Löschwasserbereitstellung aus dem Dorfteich ist die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbehälters (Zisterne) mit einer Kapazität von 100 m³ (mind. 96 m³) an der Haupterschließungsstraße vorgesehen.

Gemäß der Einschätzung des Gemeindewehrführers (Stellungnahme vom 24. März 2021) werden keine Probleme bei der Löschwasserversorgung (Grundschutz) gesehen, wenn die Löschwasserentnahme aus dem Dorfteich stets gesichert, die geplante Löschwasserzisterne und die zwei zusätzlichen Hydranten errichtet werden, und das in der Beschaffung befindliche Tanklöschfahrzeug 4000 (nach Angabe des Amtes Klützer Winkel voraussichtlich ab Frühjahr 2023).

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Anforderungen an die Löschwasserversorgung und die Erreichbarkeit bebaubarer Flächen zu beachten. Insbesondere sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes bei Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in einer Entfernung von mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße vorhanden sind oder errichtet werden dürfen, entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu gewährleisten.

12.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS Netz GmbH über neu zu errichtende Anlagen, die in die Bestandsanlagen einbinden, sicherzustellen.
Die E.DIS Netz GmbH wurde am Planaufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes beteiligt und hat keine Bedenken geäußert. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes erforderlich. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Die Versorgungsbedingungen für den überplanten Bereich sind mit dem Energieversorger abzustimmen.
Nach Antragstellung durch den Erschließungsträger unterbreitet die E.DIS Netz GmbH dem Erschließungsträger ein Kostenangebot; ein Vertrag ist zwischen dem Erschließungsträger und der E.DIS Netz GmbH zu schließen.
Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten; die Anpflanzungen im Bereich der Leitungstrassen sind mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen. Im Bereich von Freileitungen dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden und die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.
Grundsätzlich sind die Mindestabstände und Schutzabstände zu den vorhandenen elektrischen Anlagen nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußeren, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz

von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches eingehalten wird.
Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Abtragungen der Oberfläche sind nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.
Die Leitungsbestände sind innerhalb der derzeit zum Siedlungsbereich gehörigen Flächen vorhanden. Die Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz zwecks Erweiterung der bestehenden Anlagen ist festzulegen.
Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung erforderlich.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 sind keine Versorgungsanlagen (Gasversorgung) der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden, ebenso keine Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH.

12.6. Telekommunikation

Die Ortslagen der Gemeinde Hohenkirchen sind an das Telefonnetz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen, so auch die Ortslage Hohen Wieschendorf. Innerhalb der Ortslage Hohen Wieschendorf sind Telekommunikationslinien der Telekom entsprechend dem im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 mitgeteilten Bestand vorhanden. Die Versorgung der neu geplanten Baugebiete wird durch neu zu errichtende Anlagen, die in den Bestand einbinden, sichergestellt.
Der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger und der Telekom wird im städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger/ Erschließungsträger wird gesichert.
Gegen die Planung bestehen seitens der Telekom keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken; für die Telekom müssen die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sein.
Die während des Aufstellungsverfahrens gegebenen Hinweise der Telekom sind im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen.
In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Unterbringung der Telekommunikationslinien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.
Aus wirtschaftlichen Gründen sollte zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise die Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie eine ausreichende Planungssicherheit gewährleistet werden. Die Telekom bittet um Sicherstellung, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist.

- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Diese Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Anregung, dass für die privaten Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom festgesetzt werden soll, wurde in der Abwägung nicht berücksichtigt, da im vorliegenden Bebauungsplan nur die Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb als private Verkehrsfläche festgesetzt wurde. Durch die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist diese Fläche bereits vor anderweitiger Überbauung geschützt. Sollten Leitungsverlegungen notwendig sein, so sind weitergehende Regelungen außerhalb der Bauleitplanung zu treffen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der zuständigen Niederlassung so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Der obere Bereich des Oberfeuers, Gittermast, des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes wurde von Mobilfunkanbietern (Telekom, Telefonica und Vodafone) zur Anbringung von Mobilfunkantennen genutzt. Nach der technischen Anpassung des Mastes wurden bislang keine Mobilfunkantennen am Oberfeuer installiert. Aufgrund der Sanierungsarbeiten am Oberfeuer wurden die Antennenmastanlagen der Mobilfunkanbieter Telekom und Vodafone auf temporär aufgestellten Mastwagen in Hohen Wieschendorf im Plangebiet (auf den Flurstücken 17/1, 18/20) betrieben. Die Gemeinde stellt klar, dass Mietverträge mit den Mobilfunkanbietern für den Bereich in Hohen Wieschendorf für die Behelfsmaßnahmen auf dem Flurstück 17/1 und 18/20, Flur 2, Gemarkung Hohen Wieschendorf, derzeit nicht bestehen, sondern (unbefristete) Duldungsvereinbarungen, die jederzeit beendet werden können. Es ist jedoch im Sinne der Gemeinde, im Bereich Hohen Wieschendorf eine gute Mobilfunkabdeckung zu gewährleisten.

Datum 30. Juli 2021
Empfänger
Blatt 6

Anlage 2, Auszug Satzung Teil A, Planzeichnung

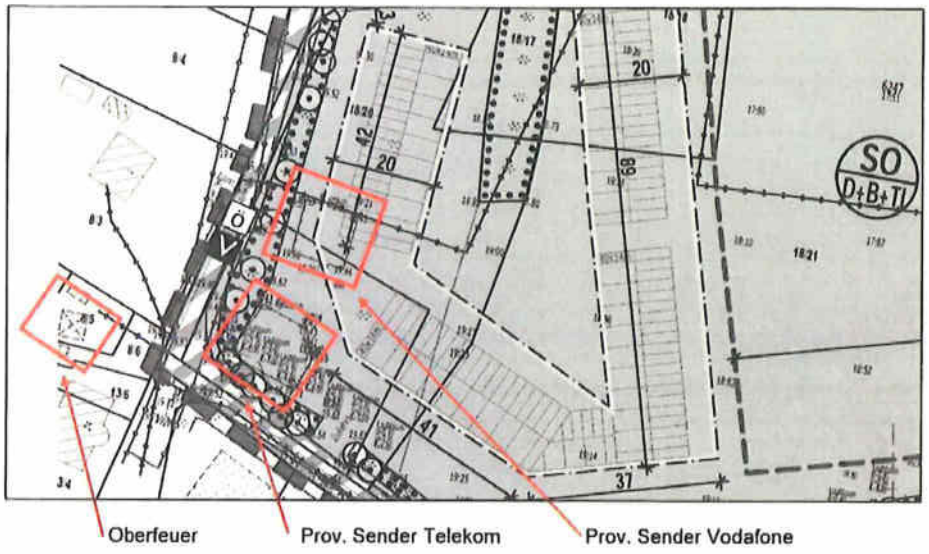


Abb. 29: Darstellung der Lage des Oberfeuers und der Behelfsmasten (Auszug aus der Stellungnahme "Deutsche Funkturm" vom 30.07.2021)

Das Oberfeuer Hohen Wieschendorf befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28, westlich der Straße "Zur Huk". Die Regelungen zu den Mobilfunkanlagen erfolgt aus Sicht der Gemeinde außerhalb und unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren; der Mobilfunk ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung zu gewährleisten. Entweder es erfolgt eine Einigung mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt oder es wird ein anderer Standort gefunden.

Während des Planaufstellungsverfahrens hat sich die Gemeinde mit einer möglichen Begrenzung der Bauhöhen und Bäume sowie Abstände zu den Mobilfunkantennen auseinandergesetzt. Östlich des Oberfeuers Hohen Wieschendorf ist eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen mit einer Traufhöhe von maximal 5,0 m und einer Firsthöhe von maximal 9,0 m gemäß dem Bebauungsplan Nr. 28 zulässig (SO D+B+TI). Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Hotel sind Gebäude mit maximal 3 Vollgeschossen und einer Traufhöhe von maximal 8,0 m und einer Firsthöhe von maximal 10,00 m zulässig. Die Höhenentwicklung entspricht der vorherrschenden örtlichen Bebauung (im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 ist für die Bebauung eine Firsthöhe von maximal 10,0 m festgesetzt). Innerhalb dieses Bebauungsplanes ist der nördliche Teilbereich bereits seit Jahren realisiert; die weiteren Teilbereiche könnte eine Realisierung vorgenommen werden. Die Gemeinde hat jedoch für den unbebauten Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 ihre Planungsziele geändert und stellt den Bebauungsplan Nr. 28 auf. Die Gemeinde stellt fest, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 keine größeren Höhen für die Gebäude zulässig sind, als bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 6 zulässig wären. Somit

muss die Gemeinde davon ausgehen, dass durch die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine anderen Auswirkungen als mit dem Bebauungsplan Nr. 6 auf die Anlagen des Mobilfunknetzes zu erwarten sind.

Die Gemeinde hat sich auch mit der eventuell auftretenden elektromagnetischen Strahlung im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt. Das Leuchtfeuer befindet sich auf dem Flurstück 8/5. In unmittelbarer Umgebung befindet sich Wohnbebauung (Haus Nr. 24 in einer Entfernung von > ca. 10 m, Haus Nr. 2 in einer Entfernung von > 25 m). Die dichteste Bebauung mit schutzwürdiger Nutzung (Betriebswohnen) kann gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan in ca. 50 m Abstand zum Leuchtfeuer und somit zu den Antennen entstehen, also in wesentlich größerem Abstand als die bestehende Wohnnutzung. Daher muss die Gemeinde davon ausgehen, dass für die menschliche Gesundheit keine Gefährdung im Zusammenhang mit den Planungsabsichten auf Basis des Bebauungsplanes Nr. 28 besteht.
Weiterhin geht die Gemeinde davon aus, dass der Sicherheitsabstand im Rahmen der Anbringung der Antennen durch die Bundesnetzagentur ermittelt und durch den Mobilfunkbetreiber gegenüber den bereits vorhandenen Nutzungen gesichert wurde.
Die Gemeinde legt den derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand zugrunde und geht bei Wahrung des Sicherheitsabstandes davon aus, dass von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist.

Es besteht nicht die Zielsetzung, die Mobilfunkanlagen innerhalb des Plangebietes als Hauptanlage zuzulassen. Es ist jedoch die Möglichkeit der Errichtung als Nebenanlage in den Baugebieten zulässig, bspw. auf oder an einem Gebäude.

12.7. Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Abfalls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Die Anforderungen zur Abfallentsorgung für die Grundstücke "Zum Anleger 3 und 7" sowie zur "Schwedenschanze 38 und 40" sind zu beachten. Es handelt sich um rückwärtige Grundstücke, die in einem Abstand von ca. 30 – 40 m von der Straße "Zum Anleger" befinden. Unter Berücksichtigung der Planungsziele wird in zumutbarer Entfernung an der Straße "Zum Anleger" ein Müllstandort im Bebauungsplan berücksichtigt, so dass planungsrechtlich gesichert wird, dass am Abholtag dort die Abfallbehälter der vorgenannten Grundstücke aufgestellt werden können.

Bei der Straßenführung sind die Anforderungen aufgrund der Schleppkurven der Abfallentsorgungsfahrzeuge (3- bzw. 4achsig) zu beachten.
Es wurden durch den Abfallwirtschaftsbetrieb folgende Hinweise gegeben:

- Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht je Fahrzeug bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege sind entsprechend auszubauen.
- Für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m zu gewährleisten. Sofern

Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen wird ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m erforderlich.
- Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24 nach FGSV Nr. 287) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
- Für die Wendeanlagen in den östlichen WA-Gebieten sind ebenfalls die Vorgaben der RASt 06 (hier: Bild 58 und 59) zu berücksichtigen.
- Die Fahrbahnen und Wendeanlagen müssen frei von Hindernissen sein (Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume, etc.).
- Im Kurvenbereich ist ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang einzuplanen. Zudem ist ein Lichtraumprofil von 4,00 m zuzüglich Sicherheitsabstand zu gewährleisten.
- Bodenschwellen sind so zu gestalten, dass die Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge (Bodenfreiheit!) gewährleistet ist.
- Für die innere Gebietserschließung der Sondergebiete Hotel, Golfclub und Infrastruktur sind die vorhergehenden Punkte ebenfalls gültig. Alternativ können Regelungen getroffen werden, die die Abfallentsorgung von der nächstgelegenen öffentlichen Straße ermöglichen.
- Die aufgeführten Hinweise sind auch im Falle der Neugestaltung bestehender Straßen anzuwenden.

Die gegebenen Hinweise gelten auch für private Straßen. Bei Straßen in privater Trägerschaft ist durch den Eigentümer eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben, mit der dem Abfallwirtschaftsbetrieb und von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen die Nutzung der Straßen zum Zwecke der Abfallentsorgung gestattet wird. Gleichzeitig sind der Abfallwirtschaftsbetrieb und die von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen von Haftungsansprüchen für Schäden am Straßenkörper und der Straßeneinrichtungen freizustellen.

Flächen für die zentrale Entsorgung von Papier, Glas, Verpackungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht planungsrechtlich vorgesehen. Folgende nächstgelegene Containerstandorte wurden dem Geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg entnommen (Mai 2020):
- Beckerwitz, Dorfstraße,
- Beckerwitz, Zeltplatz,
- Gramkow, Dorfstraße.

Darüber hinaus sind weitere Containerstandorte im Gemeindegebiet vorhanden.

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

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 27 ha.
Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m²	
Baugebiet		**134.071**
WA 1 (davon innerhalb der Baugrenzen)	17.008 (10.921)	
WA 2 (davon innerhalb der Baugrenzen)	6.051 (3.427)	
WA 3 (davon innerhalb der Baugrenzen)	8.361 (5.775)	
WA 4 (davon innerhalb der Baugrenzen)	5.250 (3.098)	
WA 5 (davon innerhalb der Baugrenzen)	9.535 (6.725)	
WA 6 (davon innerhalb der Baugrenzen)	9.595 (6.896)	
WA 7 (davon innerhalb der Baugrenzen)	7.986 (3.973)	
WA 8 (davon innerhalb der Baugrenzen)	8.677 (5.856)	
WA 9.1 (davon innerhalb der Baugrenzen)	2.766 (1.022)	
WA 9.2 (davon innerhalb der Baugrenzen)	3.475 (1.003)	
SO Hotel (davon innerhalb der Baugrenzen)	16.243 (5.737)	
SO GoCb (davon innerhalb der Baugrenzen)	7.337 (1.260)	
SO D+B+TI (davon innerhalb der Baugrenzen)	28.750 (6.417)	
SO W + F (davon innerhalb der Baugrenzen)	2.637 (577)	
Verkehrsflächen		**36.813**
Straßenverkehrsfläche, öffentl.	19.004	
Straßenbegleitgrün, öffentl.	214	
Verkehrsfläche "V", öffentlich	11.709	
Verkehrsfläche "V", privat	67	
Verkehrsfläche "G+R", öffentlich	2.708	
Verkehrsfläche "ZLw", privat	3.111	
Flächen für die Ver- und Entsorgung		**3.543**
Abwasserpumpwerk	92	
Regenwasserrückhaltebecken	3.451	
Grünflächen		**75.701**
Wiese, öffentlich	2.075	
Obstwiese, öffentlich	2.670	
Obstwiese, privat	2.327	
Schutzpflanzung, öffentlich	3.481	
Straßenbegleitgrün, öffentlich	156	
Dorfteich, öffentlich	3.486	

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m²	
Am Golfclub, öffentlich	5.141	
Parkanlage, öffentlich	26.596	
Parkanlage, privat	29.769	
Wasserflächen		**3.692**
Wasserfläche 1	774	
Wasserfläche 2	2.918	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		**16.444**
Maßnahmenfläche KM 1	14.827	
(Maßnahmenfläche KM 2*)	(24.323*)	
Maßnahmenfläche KM 4	1.617	
(Maßnahmenfläche KM 5*)	(1.060*)	
Sonstige Planzeichen		**12.742***
Besonderer Nutzungszweck: Multifunktionsfläche*	12.742*	
Fläche des Geltungsbereiches		**270.264 ≈ 27 ha**

* Fläche ist bereits angerechnet an anderer Stelle

Die Gesamtfläche innerhalb der Baugrenzen wurde je Baugebiet ermittelt (sh. Tabelle Flächenbilanz).

Es sind Flächenabweichungen gegenüber der Flächenbilanz des Entwurfes zu ersehen. Ein Grund liegt in der Anpassung der "Planstraße A" unter Berücksichtigung der technischen Planung sowie in der Anpassung der Fläche für die Erweiterung des "Birdieweges" inklusive der Anpassung der angrenzenden Flächen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich gegenüber dem Entwurfsstand nicht geändert. Geringfügige Abweichungen von 21 m² (0,0078% der Gesamtfläche) in der Flächenbilanz sind auf die technische Bearbeitung bei der Zusammenstellung der Flächenbilanz zurückzuführen und hinnehmbar.

Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 1 bis WA 8	93 WE
Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE) innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2	2 WE
Summe	**95 WE**

Die Gemeinde Hohenkirchen geht davon aus, dass die 95 WE in folgende Anteile aufzusplitten sind (Annahme):

- ca. 55 WE zum Dauerwohnen,
- ca. 20 WE als Zweit-/ Nebenwohnsitze,

- ca. 20 WE als Ferienwohnen.

14. Auswirkungen der Planung

Der strukturschwache Raum nordwestlich von Wismar soll gestärkt werden. In Synergie mit der Marina und dem Golfplatz sollen die Einrichtungen für die touristische Infrastruktur zu einer Aufwertung und zu einer Stärkung des gesamten touristischen Standortes beitragen. Die Belange des Tourismus sind wichtige Belange für die Gemeinde unter dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen und entsprechen den Zielsetzungen des Tourismusschwerpunktraumes gemäß dem RREP WM.

14.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.
Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind in den grünordnerischen Festsetzungen enthalten und im Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung ausführlich dargestellt. Im Umweltbericht wird für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert.
Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die Überbauung teilweise beseitigt. Es erfolgt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet bzw. können durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Durch die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese, einer Heckenpflanzung, einer parkartig gestalteten Grünfläche) sowie Sicherung von vorhandenen Grünflächen am Plangeltungsbereichsrand erfolgt die Ausbildung eines Ortsrandes der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird. Aufgrund des direkten Anschlusses des Plangebietes an die bestehende Ortslage sowie an den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter dem Punkt "Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen.
Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für das FFH-Gebiet "Wismarbucht" und das SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" wurden jeweils bereits durch das Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH (IfAÖ: Stand 08.12.2017) im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 erstellt. Die Planungsziele und Kapazitäten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 wurden dort im Wesentlichen bereits betrachtet. Der Bebauungsplan Nr. 6 in der Gemeinde Hohenkirchen, der mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 in den noch nicht bebauten Teilen ersetzt wird, ist rechtskräftig. Es wird von einer Kapazität von 85 bis 100 Ferienhäusern bzw. -wohnungen in dem noch nicht bebauten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ausgegangen. Nach den Zielsetzungen der Gemeinde wird sich die Kapazität durch den Bebauungsplan Nr. 28 durch Errichtung des Hotels mit etwa 200 Betten und der Errichtung des

Wohngebietes östlich der Ortslage mit etwa 20 Ferienhausgrundstücken nicht erhöhen. Für die vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen wurde auf der Grundlage des Planungsstandes "Entwurf" des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 jeweils eine Plausibilitätsbetrachtung durchgeführt. Im Ergebnis der Plausibilitätsbetrachtungen zu den vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff" und das GGB „Wismarbucht" wurde dargelegt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28 und der damit verbundenen Auswirkungen unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 27 empfohlenen Maßnahmen zur Besucherlenkung am Strand (um die Huk und außerhalb der Härrwisch – die Maßnahmen wurden bereits realisiert) nicht zu erheblichen Auswirkungen auf Schutzzweck und Erhaltungsziele des o.g. SPA-Gebietes und des o.g. FFH-Gebietes führt.
Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Stellungnahmeverfahrens und in Vorbereitung der Abwägung und des Satzungsbeschlusses wurden die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen in Bezug auf das mögliche Zusammenwirken mit anderen Vorhaben ergänzt und bewertet. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden unter Berücksichtigung der Umgebungssituation nochmals in Bezug auf ihre Wirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse betrachtet.
Für die Abwägung und den Satzungsbeschluss wird unter Berücksichtigung des auch im Planverfahren bekanntgegebenen Kenntnisstandes und zur Klarstellung der Planbegründung eine Verträglichkeitsuntersuchung für das BSG „Wismarbucht und Salzhaff" und das GGB „Wismarbucht", jeweils Stand 25.08.2021 (Verfasser IfaÖ) zugrunde gelegt.

14.2. Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an den Siedlungskörper der Ortslage Hohen Wieschendorf und überplant zu einem kleinen Teil auch Bereiche der bestehenden Ortslage sowie Bereiche, für die bereits Planungsrecht auf der Grundlage rechtkräftiger Bebauungspläne besteht. Die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.
Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan Nr. 28 landwirtschaftlich genutzte Flächen beplant. Unter Berücksichtigung des Planungsziels wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht weiterverfolgt.
Für die ausgeübten Nutzungen besteht Bestandsschutz.

Der Anteil an Wohnbebauung erhöht sich. Beachtlich ist auch der mögliche Anteil an Ferienwohnungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die touristische Nutzung werden geschaffen, ebenso für das Betriebswohnen im Zusammenhang mit der lokal vorhandenen gewerblichen/ landwirtschaftlichen Nutzung.

14.3. Verkehrliche Auswirkungen

Die Situation im Bereich der bisherigen Ortsdurchfahrt wird sich durch die Verlagerung der Hauptverkehrsachse entspannen. Für die Verkehrsführung des durchfahrenden Verkehrs wird eine neue leistungsfähige Trasse geschaffen.

Beachtlich ist weiterhin der zusätzlich induzierte Verkehr aufgrund der neu geplanten Wohn- und Sondergebiete. Einige Bereiche der Wohngebiete wurden so geplant, dass hier nur Ziel- und Quellverkehr zu erwarten ist und diese von dem Durchgangsverkehr nur geringfügig berührt sind.
Weiterhin ist aufgrund der geplanten Errichtung des Dorfplatzes und der damit einhergehenden Nutzung mit entsprechenden verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen. Für den mit künftig möglichen Veranstaltungen einhergehendem ruhenden Verkehr werden neben Flächen auf dem Dorfplatz selbst auch die Parkplätze östlich des Geltungsbereiches in Anspruch genommen.
Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung gutachterlich betrachtet.

14.4. Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen/ Wohnfolgebedarfe

Durch die vorliegende Planung, insbesondere des Allgemeinen Wohngebietes, werden die Belange von Kindern und Jugendlichen in verschiedener Hinsicht berührt.

Die Realisierung des Vorhabens in der geplanten Größe löst keinen Bedarf an einem Kinderspielplatz aus. Innerhalb des Plangebietes wird keine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Da es sich um große Grundstücke handelt, wird davon ausgegangen, dass auf den eigenen Grundstücken hinreichend Möglichkeiten bestehen. Darüber hinaus befindet sich in der Nähe der Ostseestrand, so dass die Gemeinde keinen Bedarf in Hohen Wieschendorf für die Ausweisung und Errichtung eines Kinderspielplatzes sieht. In weiteren Ortsteilen der Gemeinde sind Kinderspielplätze vorhanden, so in Niendorf, Wahrstorf, Groß Walmstorf, Manderow und in Alt Jassewitz.

Aufgrund des geplanten Wohngebietes ist die Versorgung mit Betreuungsangeboten für Kinder zu bedenken. Bei der Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größe ist von einem zusätzlichen Bedarf an Kindertagesplätzen (Krippe, Kindergarten, Hort) auszugehen. In der Gemeinde Hohenkirchen gibt es derzeit 30 Kindergartenplätze und 6 Krippenplätze. Es gibt derzeit eine Erweiterungsgenehmigung auf 11 Krippenplätze. Eine Erweiterung auf 36 Kindergartenplätze wäre möglich. Die Gemeinde wird sich in Zukunft konkret mit der Erweiterung befassen; die Möglichkeiten für eine Erweiterung wären vorhanden.
Hortplätze sind in der Regel an die Grundschulen angelagert.

Weiterhin wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung bei deren Realisierung von einem zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen ausgegangen. Die Gemeinde Hohenkirchen besitzt keinen eigenen Grundschulstandort, so dass die Kinder in den Nachbargemeinden die Grundschule besuchen; in der Regel in Proseken[11].

Für die Jugendlichen der Gemeinde Hohenkirchen stehen als weiterführende Schulen in der Regel die Regionale Schule in Proseken und das Gymnasium in Grevesmühlen zur Verfügung[12].

[11] Gemäß der "Satzung über die Festlegung von Schuleinzugsbereichen öffentlicher Schulen im Landkreis Nordwestmecklenburg, vom 31.07.2015

[12] Gemäß der "Satzung über die Festlegung von Schuleinzugsbereichen öffentlicher Schulen im Landkreis Nordwestmecklenburg, vom 31.07.2015

Unabhängig davon können auch weitere Einrichtungen, z.B. in der Hansestadt Wismar besucht werden.

Weiterhin ist steht für Kinder der Gemeinde Hohenkirchen in Grevesmühlen die "Schule mit Förderschwerpunkt Lernen" zur Verfügung[13].

Aufgrund des geplanten Konzeptes ist davon auszugehen, dass ein Bedarf an Einrichtungen für Senioren oder Pflegebedürftige, wie z.B. altersgerechtes Wohnen, Pflegeheim, etc., entstehen wird. Derzeit gibt es keine Einrichtungen in der Gemeinde Hohenkirchen. Jedoch stellt die Gemeinde diesbezüglich derzeit Planungsüberlegungen an.

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

15.1. Denkmalschutz

Baudenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt. Es ist mit dem Vorhandensein noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Daher sind - dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert - Untersuchungen (mittels anerkannter Prüfmethoden (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten)) zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen.

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.

15.2. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

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

[13] Gemäß der "Satzung über die Festlegung von Schuleinzugsbereichen öffentlicher Schulen im Landkreis Nordwestmecklenburg, vom 31.07.2015

16. Hinweise

16.1. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

16.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

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

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

16.3. Munitionsfunde

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

Merkblatt ist auf der Homepage www.brand-kats-mv.de unter "Munitionsbergungsdienst" zu finden.
Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

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

16.4. Gewässerschutz

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

Mit den Bauarbeiten Im Plangebiet sind eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen oder Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

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

16.5. 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.

16.6. Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu 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 Wasserstraßen- 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.

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes betreibt auf dem westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 gelegenen Flurstück 8/6, Flur 1 der Gemarkung Hohen Wieschendorf ein Schifffahrtszeichen, das Oberfeuer Hohen Wieschendorf. Vom Flurstück 8/6 verlaufen E-Kabel, Kabelzugrohre vom Oberfeuer Hohen Wieschendorf zum Unterfeuer Hohen Wieschendorf. Die Kabel bzw. Zugrohre dürfen nicht überbaut und in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Der obere Bereich des Oberfeuers, Gittermast, wurde von Mobilfunkanbietern zur Anbringung von Mobilfunkantennen genutzt. Nach der technischen Anpassung des Mastes wurden bislang keine Mobilfunkantennen am Oberfeuer installiert.

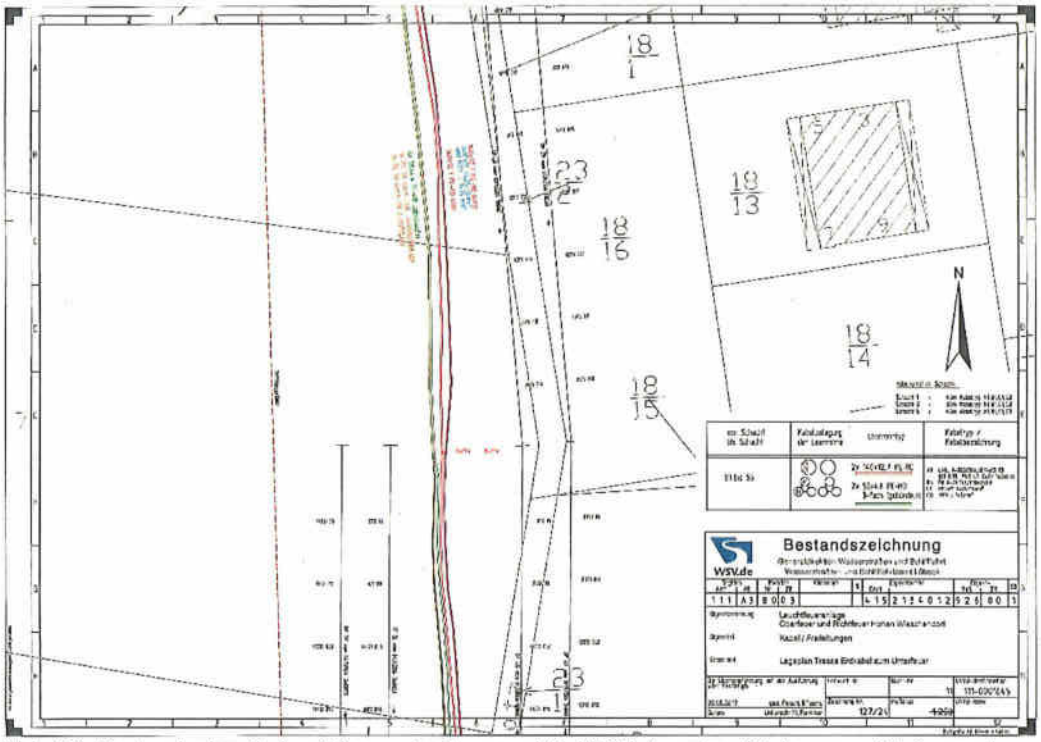


Abb. 30: Bestandsplan 1 des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (Anlage zur Stellungnahme vom 27. August 2020) mit Darstellung der Kabel zum Unterfeuer

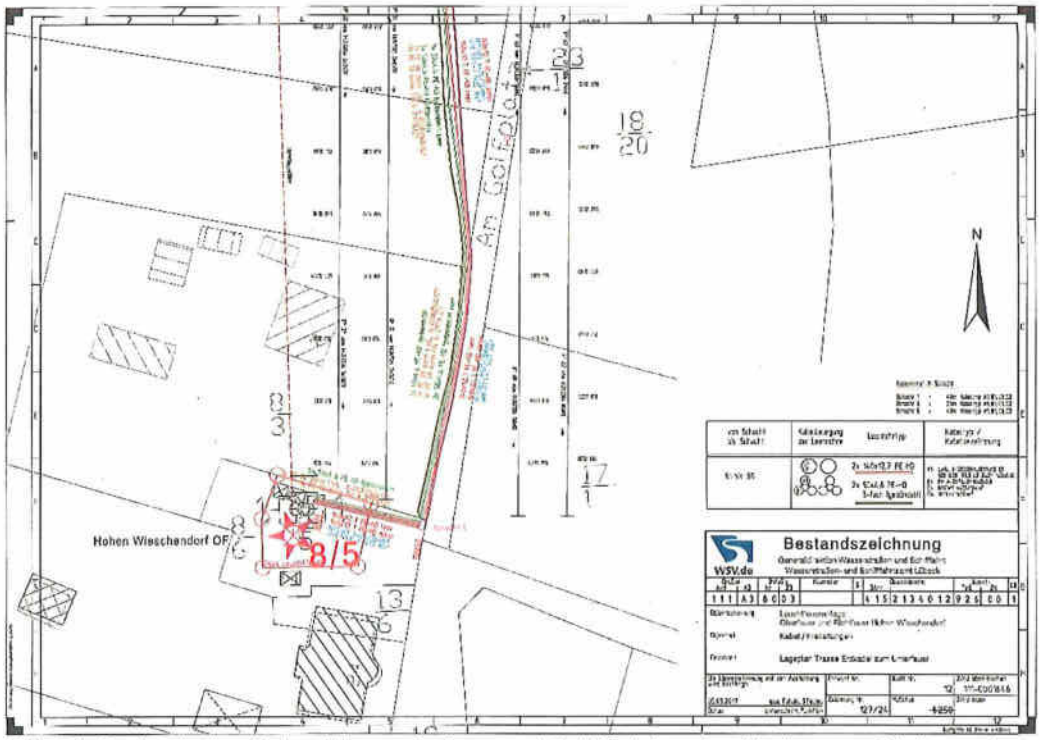


Abb. 31: Bestandsplan 2 des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes (Anlage zur Stellungnahme vom 27. August 2020) mit Darstellung der Kabel zum Unterfeuer

Die aufgeführten Kabel liegen größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Auf der Höhe des Hauses Nr. 2 liegen die Kabel teilweise auf dem Flurstück der Straße "Am Golfplatz". Für den Bereich der Kabel außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt mit dem

vorliegenden Bebauungsplan keine Regelung der Bebauung. Da die Kabel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegen, bedarf es keiner Regelung, wie z.B. Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

16.7. Gehölzschutzmaßnahmen

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

16.8. Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen - Kompensationsflächenäquivalente
Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 190.207 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalente). Mit den internen Kompensationsmaßnahmen können rund 73.257 qm KFÄ (Kompensationsflächenäquivalente) erbracht werden.
Die im Zusammenhang mit der Realisierung des Projektes verbleibenden Eingriffe in Höhe von rund 116.951 qm EFÄ, die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden über den Erwerb von Ökopunkten aus den Ökokonten der Landesforst M-V: VR-021 „Naturwald Roter See I", VR-022 "Naturwald Roter See II", VR-038 "Naturwald Freesenbruch", VR-044 "Naturwald Roter See Nord" und NWM-034 "Naturwald Moorbruch bei Everstorf" aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" ausgeglichen.

Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand
Als Ausgleich für die Rodung von 7 und für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 22 Ausgleichspflanzungen umzusetzen.
19 von 22 Ausgleichspflanzungen sind außerhalb des Plangebietes entlang der K 44, auf der westlichen Seite, zwischen den Ortsteilen Beckerwitz und Hohen Wieschendorf anzupflanzen.
9 von 19 Ersatzpflanzungen erfolgen auf dem Flurstück 23/8, der Flur 1 in der Gemarkung Beckerwitz, 6 von 19 Ersatzpflanzungen erfolgen auf dem Flurstück 23/9, der Flur 1 in der Gemarkung Beckerwitz und 4 von 19 Ersatzpflanzungen erfolgen auf dem Flurstück 23/4, der Flur 1 in der Gemarkung Beckerwitz entlang der K 44 zwischen den Ortsteilen Beckerwitz und Hohen Wieschendorf anzupflanzen (siehe nachfolgende Abbildung). Das Flurstück 23/9 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hohenkirchen. Die Flächen für die Ersatzpflanzungen auf den Flurstücken 23/8 und 23/4 stehen der Gemeinde Hohenkirchen zur Verfügung. Die Zustimmung des Eigentümers der Flurstücke 23/8 und 23/4 der Flur 1 in der Gemarkung Beckerwitz zu den Anpflanzungen liegt vor und wird den Verfahrensunterlagen beigefügt.
Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm, mit Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden und mit einem Kronenansatz in 2 Metern Höhe zu pflanzen. Für die Ausgleichspflanzungen sind die Baumarten gemäß Pflanzliste unter Punkt II.3.7 der textlichen Festsetzungen zu verwenden. Der Pflanzabstand in der Reihe hat mindestens 6 Meter und maximal 15 Meter zu betragen. Zum Straßenrand ist ein Pflanzabstand von 5 Meter einzuhalten. Zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Pflanzabstand von 2,5 Metern einzuhalten und nicht landwirtschaftlich zu

bewirtschaften. Die Bäume sind mittels einer Dreibockanbindung zu sichern und gegen Wildverbiss wirksam zu schützen.
Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten.

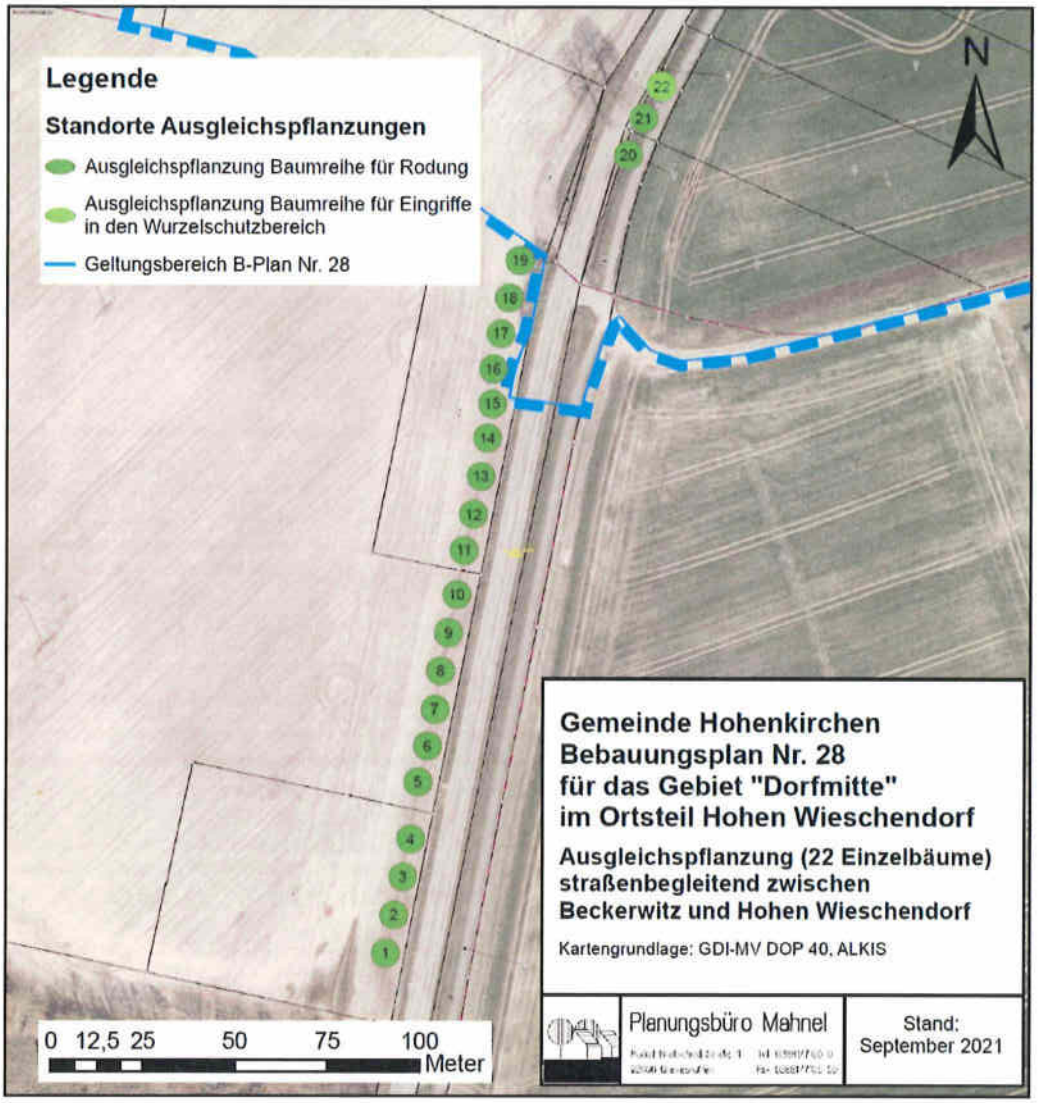


Abb. 32: Standorte Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den geschützten Baumbestand nach § 19 NatSchAG M-V

16.9. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel
Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung
Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Die Sicherung der Einhaltung und Umsetzung der oben aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der Beachtung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Vorhabenträger.

Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial
Hinsichtlich der Verwendung von Pflanz- und Saatmaterial wird auf den § 40 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Nach § 40 Abs. 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von Pflanzen gebietsfremder Arten in der freien Natur der Genehmigung der zuständigen Behörde; für Mecklenburg-Vorpommern ist das das Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie. Sofern keine Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, dürfen nur noch gebietseigene/ gebietsheimische Saatmischungen und gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanzenmaterial in der freien Natur ausgebracht werden. Dies ist durch entsprechende Zertifizierungen des Pflanzmaterials nachzuweisen.
Sofern gebietseigenes/ gebietsheimisches Pflanz- und Saatmaterial nicht vorhanden ist, darf auch standortgerechtes und heimisches Pflanz- und Saatgut verwendet werden.

CEF-Maßnahme
Als Ersatz für ein verlorengegangenes Bruthabitat für den Neuntöter sind dornenreiche Gehölze wie Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa) und Hundsrose (Rosa canina) in der Pflanzqualität Strauch, 2xv, 80-100 cm als Heckenstruktur oder als Strauchgruppenpflanzung anzupflanzen. Die Anpflanzung dieser dornenreichen Gehölze erfolgt als Lückenbepflanzung einer vorhandenen Feldhecke, welche sich am südlichen Plangebietsrand und in östliche Richtung außerhalb des Plangebietes erstreckt, anteilig auf dem Flurstück 80, der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf (siehe nachfolgende Abbildung). Vorhandene Gehölze sind in die Anpflanzung zu integrieren. Auf einer Fläche von rund 297 m² (Länge rund 114 m, Breite 1,5 m bis 3 m) sind die Anpflanzungen in einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,0 m vorzunehmen. Auf von 90 m von 114 m sind die Anpflanzungen zweireihig und auf 24 m von 114 m sind die Anpflanzungen einreihig vorzunehmen. 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.

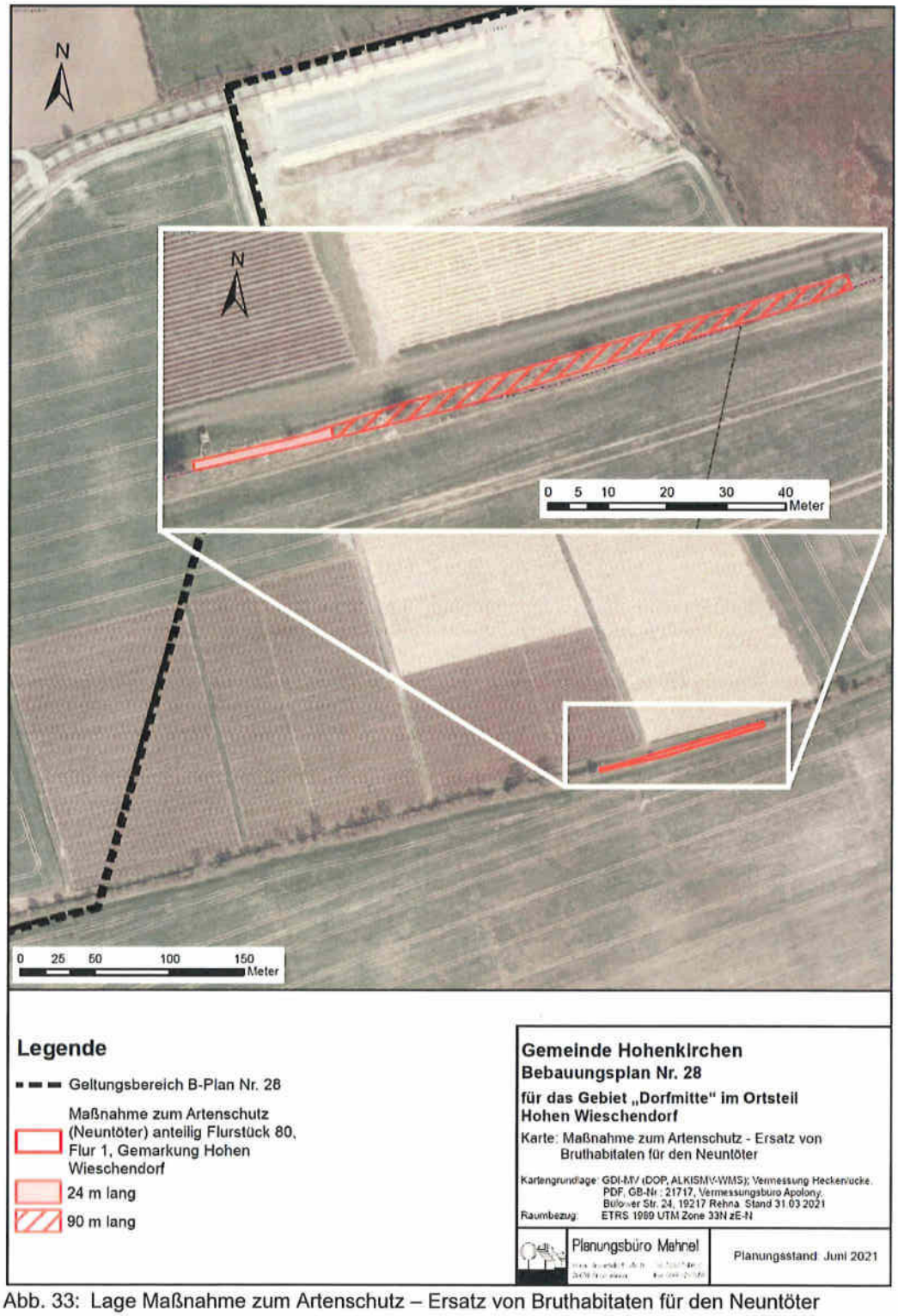


Abb. 33: Lage Maßnahme zum Artenschutz – Ersatz von Bruthabitaten für den Neuntöter

Die Fläche für die Umsetzung der CEF-Maßnahmen für den Neuntöter auf dem Flurstück 80, der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf steht der Gemeinde Hohenkirchen zur Verfügung. Die Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks die Anpflanzungen im Zusammenhang mit CEF-Maßnahmen umzusetzen, liegt vor und wird den Verfahrensunterlagen beigefügt.

Gebäudeabbruch
Vor dem Abriss von Gebäuden ist die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit des Abbruchs nachzuweisen. Der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch einen Artenschutzgutachter auszuschließen.

Der Hinweis zum Gebäudeabbruch wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Abbruch der vorhandenen Gebäuderuine innerhalb der Kompensationsmaßnahmenfläche KM 4 auszuschließen.
Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist der Abbruch der Schuppenruine im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

16.10. Pflanzempfehlung

Vorzugsweise sind für die Bepflanzung von Natursteinmauern zur Einfriedung im Vorgartenbereich der Grundstücke zu den Verkehrsflächen gemäß Punkt III.4.1 der textlichen Festsetzungen folgende Arten zu verwenden:
Bodendecker:

- Blut-Storchschnabel (Geranium sanguineum),
- Gewöhnlicher Dost (Orignaum vulgare),
- Gewöhnliche Grasnelke (Armeria maritima),
- Finger-Steinbrech (Saxifraga tridactylites),
- Karthäuser-Nelke (Dianthuscarthusianorum),
- Kriechendes Fingerkraut (Potentilla reptans),
- Mauer-Streifenfarn (Asplenium rutamuraria),
- Mauer-Pfeffer (Sedum spec.),
- Rundblättrige Glockenblume (Campanula rotundifolia),
- Schlitzblättriger Storchschnabel (Geranium dissectum),
- Weg-Malve (Malva neglecta).

Vorzugsweise sind für Hecken zur Einfriedung der Grundstücke entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage 1" gemäß Punkt III.4.2 der textlichen Festsetzungen folgende einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Sträucher:

- Feld-Ahorn (Acer campestre),
- Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris),
- Gewöhnlicher Buchsbaum (Buxus sempervirens),
- Hainbuche (Carpinus betulus),
- Rot-Buche (Fagus sylvatica),
- Liguster (Ligustrum vulgare),
- Heckenrosen (Rosa canina, Rosa corymbifera).

16.11. Schallschutzanforderungen

Bei Nutzungen auf dem zentralen Platz ist der Nachweis zu erbringen, dass keine schalltechnischen Konflikte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Es gelten die Pflichten des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

16.12. Kreisstraße K 44

Vom Knotenpunkt "Planstraße A"/ "Zur Schwedenschanze" bis zum Ortseingang Hohen Wieschendorf ist die Kreisstraße K 44 zur Gemeindestraße abzustufen. Die Abstufung zur Gemeindestraße gemäß § 8 Abs. 2 StrWG M-V ist bei der obersten Landesstraßenbaubehörde durch die Gemeinde zu beantragen. Die notwendigen Änderungen im Datenbestand (Stationierung und Bildbefahrung) sind auf Kosten der Gemeinde vorzunehmen.

16.13. Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt.

16.14. Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Soweit nicht anders geregelt, sind die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches im Rahmen der Erschließung vorzunehmen und spätestens bis zum Ende der Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Erschließungsanlagen folgt, abnahmefähig abzuschließen.

Die Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichspflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen II.2.1, II.2.5, II.2.6 (hier Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume) und II.2.11 sind gemäß der Auflagen 1 bis 4 des Bescheides der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 13.09.2021 bis zum 30.11.2022 vorzunehmen und die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen und Ausgleichspflanzungen ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich bis zum 30.11.2022 anzuzeigen.

Die Ersatzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung II.2.6 (hier Ersatzpflanzungen für Eingriffe in gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen geschützte Einzelbäume) sind gemäß der Auflage der Fällgenehmigung des Amtes Klützer Winkel vom 29.09.2021 bis zum 30.10.2023 vorzunehmen und die Fertigstellung der Ersatzpflanzungen ist nach Realisierung im Amt Klützer Winkel anzuzeigen.

17. Planverwirklichung

17.1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

17.2. Kosten für die Gemeinde/ Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde Hohenkirchen wird im Rahmen der Vorteilnahme privater Dritter eine Umlage der Kosten vornehmen, soweit es möglich ist.

Planungskosten inkl. Kosten für die Planung sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen; eine entsprechende Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Ausgleichsmaßnahmen sowie sonstige Maßnahmen bezüglich des Artenschutzes werden auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Eine Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Die Gemeinde überträgt die Erschließungsaufgabe auf den Vorhabenträger/ Erschließungsträger. Dies wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger in einem Erschließungsvertrag geregelt.
Weitere vertragliche Regelungen erfolgen zwischen dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger und den Medienträgern, insbesondere dem Zweckverband.
Ebenso wird eine Vereinbarung über die Ablösung eines Herstellungsbeitrages und Kostenbeteiligung zwischen dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger und dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger abgeschlossen.

Für die Errichtung der Haupterschließungsachse sind Bauerlaubnisverträge zu vereinbaren. Die geplante Verlegung der Hauptverkehrsachse dient der Verbesserung der Anbindung der touristischen Infrastruktur

- Marina/ Anleger,
- Bades Huk,
- Golfplatz,
- Strand,
- Ferienhäuser am Strand,
- Ferienhäuser am Golfplatz.

Dafür soll von der Gemeinde Hohenkirchen ein Förderantrag gestellt werden.
Die Gemeinde trägt die Folgekosten für die öffentlichen Straßen und Wege, wie Pflege- und Unterhaltungskosten sowie langfristig Erneuerungskosten.
Die Übernahme von Folgekosten von Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Wohlenberger Wiek werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger/ Erschließungsträger geregelt.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Bedingt durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf zur Gemeinde Hohenkirchen stellt die Gemeinde Hohenkirchen ihr Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet auf. Jede der ehemaligen Gemeinden verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.
Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt den namensgebenden Ort für das Gemeindegebiet, den Ortsteil Hohenkirchen, als Hauptort für das Wohnen und für die zukünftige Infrastrukturentwicklung zu entwickeln. Ausführliche Darlegungen zu den Planungszielen der Gemeinde sind dem Teil 1 unter Punkt "5.1 Planungsziele" zu entnehmen.
Seitens der Gemeinde besteht die Zielsetzung in Hohen Wieschendorf den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung zu fördern und in diesem Bereich einen neuen konkurrenzfähigen Standort auszubauen. In gleichem Zuge soll die Erweiterung der Wohnkapazitäten in der Ortslage Hohen Wieschendorf durch Neuausweisung von Baugebietsflächen erfolgen, auch vor dem Hintergrund einer Ausgewogenheit zwischen den jeweiligen Nutzungen. Den Bedarf an Wohnraum hat die Gemeinde entsprechend begründet. Diese Neuausweisung soll mit der Schaffung einer neuen Straße östlich der bestehenden Ortslage, die künftig den Ortsdurchfahrtsverkehr aufnehmen soll, einhergehen. Innerhalb der neuen Baugebietsflächen sollen Möglichkeiten für das Ferienwohnen (anteilig) im Rahmen der Wohngebietsnutzung genutzt werden können. Damit soll eine günstigere Anbindung des Bereiches des Anlegers und des Bereiches des Golfplatzes vorgesehen werden; die Situation im vorhandenen Ortskern wird dadurch ebenfalls verbessert.
Die Entwicklung im Bereich der noch unbebauten Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 und seiner Änderungen (nicht rechtskräftig) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan korrigiert. Hier wird ein Übergang von der Ortslage zum Golfplatz mit den entsprechenden Nutzungen, wie Golfclub und Hotelanlage für Golfer aber auch für andere Zielgruppen planungsrechtlich vorbereitet, um den Betrieb des Golfplatzes entsprechend zu stärken. Hier ist auch vorgesehen einen Dorfplatz zu errichten, den die Gemeinde als zentralen Punkt für das gemeindliche Leben nutzen kann, aber auch, um Bewohner und touristische Nutzungen dichter zusammenzubringen.
Der ansässige Landwirtschaftsbetrieb "Erdbeerhof Glantz", der innerhalb der Ortslage zu finden ist, stellt einen maßgeblichen Wirtschaftsfaktor in der Gemeinde dar und soll in seiner Position gestärkt werden. Die Vereinbarkeit des landwirtschaftlichen Betriebes mit den Belangen der Wohn- und Ferienwohnnutzung in der Ortslage ist zu berücksichtigen. Insbesondere soll die verkehrliche Entlastung der Ortslage aufgrund des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie die zukünftige Unterbringung von Arbeitskräften geregelt werden.
Der Nachweis der Vereinbarkeit der Planung mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse (SPA- und FFH-Verträglichkeit) für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff" und das GGB „Wismarbucht" wurde während des Aufstellungsverfahrens geführt und erbracht. Grundlegende Betrachtungen wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen auch für die geplanten Erweiterungen der Ortslage Hohen Wieschendorf vorgenommen (unter Berücksichtigung der voraussichtlichen

Auswirkungen der bereits rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, auch für die noch nicht realisierten Teile). Mit der Planungsphase „Entwurf" wurde eine Prüfung auf Plausibilität der bereits erfolgten Nachweise zur Verträglichkeit (IfaÖ 8.12.2017) mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse unter Bezug auf die Zielsetzungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28, Stand Entwurf, durch die Gemeinde vorgenommen. Für die Abwägung und den Satzungsbeschluss wird unter Berücksichtigung des auch im Planverfahren bekanntgegebenen Kenntnisstandes und zur Klarstellung der Planbegründung eine Verträglichkeitsuntersuchung für das BSG „Wismarbucht und Salzhaff" und das GGB „Wismarbucht", jeweils Stand 25.08.2021 (Verfasser IfaÖ) zugrunde gelegt. Insbesondere Ausführungen zum möglichen Zusammenwirken mit anderen Projekten wurden ergänzt.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 28 „Dorfmitte" 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

2.1. Charakteristik des Plangebietes

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf befindet sich im Nordosten der Gemeinde Hohenkirchen, an der sogenannten Hohen Wieschendorfer Huk.
Die 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 und im Nordosten durch das Gelände des Golfplatzes,
- im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnbebauung begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 27 ha und umfasst hauptsächlich Flächen nördlich und östlich der bebauten Ortslage Hohen Wieschendorf. Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf den Teil 1 dieser Begründung, Punkt 2.3 verwiesen.

Für die nördlichen Flächen verfügt die Gemeinde (ehemalige Gemeinde Gramkow) bereits über rechtskräftige Bebauungspläne; die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 sind noch unbebaut; das Plankonzept und die Festsetzungen werden hiermit (für die unbebauten rechtskräftigen Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6) geändert. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird landwirtschaftliche Nutzfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 28 überplant. Die verkehrliche Erschließung erfolgt derzeit über die vorhandenen Straßen der Ortslage; die Hauptstraße soll zur Verbesserung der innerörtlichen Verkehrssituation umverlegt werden.

2.2. Vorbelastungen

Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Der nördliche Teil ist zwar noch unbebaut, wird jedoch teilweise als Parkplatzfläche genutzt. Hierfür ist zudem beachtlich, dass die Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 bereits mit dem Recht für eine Bebauung versehen sind (unabhängig von der real vorherrschenden Nutzung).
Der östliche Teilbereich wird landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt.
Vorbelastungen der Ortslage und von Teilen der Ortslage sind aufgrund des Verkehrsaufkommens und des Landwirtschaftsbetriebes vorhanden.
Durch die angrenzenden Ackerflächen können zeitweise vereinzelte Geruchsbelästigungen kommen.

2.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept. Es werden Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete mit entsprechenden Festsetzungen für die touristische und freizeitmäßige Nutzung festgesetzt; ebenso Verkehrsflächen, Wasserflächen, Grünflächen und eine Fläche für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens. Es werden Flächen für interne Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt, wobei die Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der dörflichen Umgebung die gesetzlichen Obergrenzen nicht voll ausnutzt. Die Höhenentwicklung wurde unter Berücksichtigung des dörflichen Umfeldes festgesetzt.
Der naturräumliche Bestand wurde aufgenommen und bewertet, ebenso der flächenhafte Eingriff.

2.4. Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde hat sich mit dem Flächenbedarf auseinandergesetzt. Für einen Teil der Flächen (zwischen Ortslage und Golfplatz) besteht bereits Baurecht; diese Flächen sind jedoch noch unbebaut und hier wird das Bebauungskonzept geändert und den heutigen Zielsetzungen angepasst. Für einen weiteren Teil der Flächen (östlich der Ortslage) werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Gemeinde hat den Flächenbedarf entsprechend begründet. Es wird hier auf die entsprechenden Ausführungen im Teil 1 dieser Begründung verwiesen.

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 "3. 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 beachtet.

3.1. Fachgesetze

3.1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).
Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Um diesen Belangen gerecht zu werden, hat die Gemeinde ihre Planungsziele entsprechend begründet und den Bedarf an Flächen für die Wohnfunktion sowie für die fremdenverkehrliche Entwicklung und Infrastruktur nachgewiesen; insbesondere wurde dabei darauf eingegangen, dass die innerhalb des Siedlungsgebietes befindlichen Flächen nicht in ausreichendem Umfang für die angestrebte Entwicklung zur Verfügung stehen und somit Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen.

3.1.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen

Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung" des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern von 2018. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt.

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH- Richtlinie und für die europäischen Vogelarten ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können. Die Auswirkungen eines geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

3.1.3. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Zweck des Bodenschutzes gemäß BBodSchG sowie LBodSchG M-V ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

3.1.4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastungen auszugehen.

3.1.5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) darf nur unter bestimmten Voraussetzungen nach § 57 Abs. 1 WHG erteilt werden.

3.1.6. Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

<u>Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)</u>

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.
Die aus städtebaulicher Sicht gebiets- und landschaftsprägenden Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt.
Eingriffe in den Baumbestand wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bewertet und ein entsprechender Ausgleich wurde festgesetzt. Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung von Bäumen im Plangebiet wurde im Planverfahren gestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.
Erforderliche Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope wurden bewertet und ein entsprechender Ausgleich wurde festgesetzt. Eine Ausnahmegenehmigung für die Rodung und Beeinträchtigung von geschützten Biotopen im Plangebiet wurde im Planverfahren gestellt.

3.2. Fachpläne

3.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) vom 27. Mai 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011. Die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm konkretisiert und ausgeformt.
Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.1 Landesraumentwicklungsprogramm" zu entnehmen.

3.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 beachtlich.
Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM)" zu entnehmen.

3.2.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V)

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 28 ist das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom August 2003 beachtlich.
Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern" zu entnehmen.

3.2.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Es gilt die erste Fortschreibung vom September 2008.
Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburg-Vorpommern" zu entnehmen.

3.2.5. Flächennutzungsplan

Die beiden ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf verfügten bislang jeweils über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der Fusion dieser beiden ehemaligen Gemeinden zur Gemeinde Hohenkirchen stellte die Gemeinde Hohenkirchen den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf der Basis eines neuen Entwicklungskonzeptes auf. Ausführliche Darlegungen sind unter Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.5 Flächennutzungsplan" enthalten.

3.2.6. Kommunaler Entwicklungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt im Zusammenhang mit der Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf einen kommunalen Entwicklungsplan als Selbstbindungsinstrument auf. Der kommunale Entwicklungsplan beinhaltet das städtebauliche Gesamtkonzept für den Ortsteil Hohen Wieschendorf als Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung. Der kommunale Entwicklungsplan stellt eine rein informelle Planung dar und konzentriert sich in seinen Aussagen auf räumliche und sachliche städtebauliche Entwicklungsaufgaben.
Ausführliche Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.6 Kommunaler Entwicklungsplan" zu entnehmen.

3.2.7. Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

3.3. 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"
- und Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff".

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. 34: FFH-Gebiet „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.

Die nachfolgende Tabelle listet die im FFH-Gebiet kartierten FFH-Lebensraumtypen mit ihrem 2006 festgestellten Erhaltungszustand auf. Da 2016 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) v. 2016 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ lt. SDB (2016)	EHZ lt. MaP (2006)
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	-	**B**
1130	Ästuarien	**C**	-
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	**A**	**B**
1160	Flache große Meeresarme und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	B	B
1170	Riffe	**A**	**B**
1210	Einjährige Spülsäume	**A**	**B**
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	A	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*	**C**	**B**
2190	Feuchte Dünentäler	**C**	**B**
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magnopotamions* oder *Hydrocharitions*	**C**	**B**
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*)	**C**	**B**
6510	Magere Flachlandmähwiesen	B	B

Die nachfolgende Tabelle stellt die im FFH-Gebiet erfassten Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie mit ihrem Erhaltungszustand gemäß Managementplan von 2006 und Standarddatenbogen von 2016 dar.

Tab. 2: Arten im FFH-Gebiet „Wismarbucht" mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2016 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 (2016)	EHZ lt. MaP (2006)
1014	Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)	**C**	**B**
1095	Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)	**C**	**B**
1099	Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)	**C**	**B**
1103	Finte (*Alosa fallax*)	-	n.s.
1106	Lachs (*Salmo salar*)	**C**	**n.s.**
1166	Kammmolch (*Triturus cristatus*)	**C**	**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

Die Nachweise zur Verträglichkeit mit dem GGB „Wismarbucht" sind in der dafür gefertigten FFH-VU für das GGB „Wismarbucht" und der zugehörigen Plausibilitätserklärung unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 28 enthalten. Zum Zeitpunkt der Abwägung und des Satzungsbeschlusses liegt die überarbeitete Fassung der Verträglichkeitsuntersuchung für das GGB „Wismarbucht" (DE 1934-302) IfaÖ, 25.08.2021, vor. Darin sind auch die aktuellen Untersuchungen (Neukartierung FFH-LRT, StALU 2020) berücksichtigt. Eine ergänzende Überprüfung der Verträglichkeit ist erfolgt. Siehe entsprechende Verträglichkeitsuntersuchung.

Das **Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff"** ist im Bereich der Ostseeküste bei Hohen Wieschendorf von der Abgrenzung nahezu identisch mit dem vorgenannten FFH-Gebiet, umfasst im Landesinneren jedoch teilweise größere Bereiche, sodass das Gebiet eine Größe von 42.483 ha aufweist.

Abb. 35: Europäisches Vogelschutzgebiet „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 (Grundlagenteil 2015) wie folgt dargestellt: *„Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes. Der Schutzzweck für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Nach § 1 Abs. 2 dieser Verordnung besteht der Schutzzweck des EU-VSG im Schutz der wildlebenden Vogelarten und ihrer Lebensräume, die in der Anlage 1 zur Verordnung aufgeführt sind."*

Im Zuge der Erstellung des Managementplanes wurden alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" vorkommenden Habitate von Brut- und Rastvogelarten erfasst und deren Erhaltungszustände ermittelt.
Diese werden nachfolgend anhand von Tabelle 3 für die Habitate der Brutvögel und Tabelle 4 für die Rastvögel aufgelistet.

Tab. 3: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, Dezember 2015) 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

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. MaP (2015)
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 Grundlagenteil des Managementplans (MaP, Dezember 2015) 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

Die Nachweise zur Verträglichkeit mit dem SPA „Wismarbucht und Salzhaff" sind in der dafür gefertigten FFH-VU für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (SPA) und der zugehörigen Plausibilitätserklärung unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 28 enthalten und dort nachzulesen.

Für die Pläne und Projekte der Gemeinde Hohenkirchen im Bereich von Hohen Wieschendorf und im Gemeindegebiet wurden bereits Verträglichkeitsprüfungen im Jahr 2017 erstellt. Für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" wurde bereits im Jahr 2017 eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, für die aktuell im Jahr 2020 eine Plausibilitätsbetrachtung für den Stand „Entwurf" des Bebauungsplanes vorgenommen wurde. Ebenso wurde für das GGB "Wismarbucht" im Jahr 2017 eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, für die ebenfalls aktuell im Jahr 2020 eine Plausibilitätsbetrachtung vorgenommen wurde. Beide Verträglichkeitsuntersuchungen beziehen sich auf ein größeres Untersuchungsgebiet als den Bebauungsplan Nr. 28.
Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf wurde für die Abwägung und den Satzungsbeschluss die SPA-Verträglichkeitsuntersuchung für das BSG „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401), Stand 25.08.2021, zugrunde gelegt. Diese berücksichtigt die aktuellen Erkenntnisstände zum Zeitpunkt der Abwägung und Planbearbeitung.

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

Regelung der Bauzeit
Die Regelungen der Bauzeit betreffen nicht das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28.

Schadstoffeintrag
Die Regelungen zur Vermeidung eines Schadstoffeintrags betreffen nicht das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28.

Lichtimmissionen
Die Regelungen zur Vermeidung von Lichtemissionen betreffen nicht das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28.

Beunruhigungen, Störungen
Die Regelungen zur Verminderung von Störwirkungen betreffen nicht das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 28.

Schallwirkungen bezüglich der Arten nach Anhang II
Die Maßnahme zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen der Meeressäuger als Arten, die sensibel gegenüber Schallwirkungen reagieren, bezieht sich nicht auf Vorhaben im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28.

<u>Gesetzlich geschützte Biotope</u>
Innerhalb und angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich gesetzlich geschützte Biotope (siehe die nachfolgenden zwei Abbildungen).

Gemäß LUNG M-V handelt es sich um Kleingewässer, Gehölzbiotope und Küstenbiotope (siehe nachfolgende Abbildung).

Im Biotopverzeichnis ist der Dorfteich innerhalb des Plangeltungsbereiches als "permanentes Kleingewässer; Teich" mit der Nummer NWM09723 geführt.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich laut LUNG M-V eine strukturreiche Hecke (NWM 09729). Das Biotop bleibt weiterhin erhalten und wird in eine Grünfläche (öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung 2) eingebunden.

Unter Berücksichtigung des Kartierberichts der Gemeinde Hohenkirchen (Quelle: naturschutzfachliche Kartierungen Gemeinde Hohenkirchen – Kartierbericht für die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien, Fische, Schmale Windelschnecke sowie Biotope und FFH-Lebensraumtypen, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Dipl.-Ing. Björn Russow, Rostock, 18.05.2017) sowie örtlichen Aufnahmen vom 13.05.2019 ergaben sich hinsichtlich des Schutzstatus einzelner geschützter Biotope Änderungen (siehe Abbildung 37).

Nördlich der Straße „Zum Anleger" befindet sich laut Kartierbericht eine Strauchhecke (BHF – Nr. 1.13), die im östlichen Ende Richtung Anleger in eine Strauchhecke mit Überhältern (BHS – Nr. 1.18) übergeht. Nach § 20 NatSchAG M-V sind die Strauchhecken gesetzlich geschützte Biotope. Die Biotope bleiben weiterhin erhalten und werden in eine Grünfläche (private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage) bzw. in das Sonstige Sondergebiet - Hotel mit Infrastruktur eingebunden.
Für die Verbreiterung der Straße „Zum Anleger" ist die anteilige Rodung der geschützten Strauchhecke (BHF – Nr. 1.13 und BHS – Nr. 1.18) erforderlich. Die Verbreiterung der Straße „Zum Anleger" ist unter Berücksichtigung der zukunftsweisenden Sicherung der Verkehrsteilnehmer erforderlich. Im Erschließungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 28 ist straßenbegleitend zur Straße „Zum Anleger" die Errichtung eines Geh- und Radweges vorgesehen. Mit diesem Geh- und Radweg wird bessere Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer gegeben und ein Trennungsprinzip verfolgt. Deshalb wird der Eingriff in die nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Hecke erforderlich. Eine Alternative auf der anderen Straßenseite wäre nicht gegeben, weil hier nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden sind. Bei der nunmehr favorisierten Variante wird die Hecke in wesentlichen Zügen erhalten; lediglich in Randbereichen (Saumbereich) erfolgt ein Eingriff. Die Grundzüge des Bestandes werden dadurch weiterhin berücksichtigt. Aus Sicht der Gemeinde ist es wichtig, dass die Baumreihe östlich der Straße „Zum Anleger" auch erhalten bleibt. Somit können die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit der Erschließungsstruktur in Vereinbarung mit den naturschutzfachlichen Anforderungen und dem Schutzanspruch umgesetzt werden.

Von der entlang der Straße „Zum Anleger" befindlichen Strauchhecke (BHF – Nr. 1.13) wächst in nördlicher Richtung eine Strauchhecke mit Überhältern (BHS – Nr. 1.15). Nach § 20 NatSchAG M-V ist die Strauchhecke ein gesetzlich geschütztes Biotop. Das Biotop befindet sich teils innerhalb der Baugrenze des Sonstigen Sondergebiets - Hotel mit Infrastruktur und kann nicht erhalten bleiben. Für die Umsetzung des geplanten Hotels im Sonstigen Sondergebiet „Hotel mit Infrastruktur" ist die Rodung der geschützten Strauchhecke (BHS – Nr. 1.15)

erforderlich. Die Umsetzung eines Golfhotels mit Tiefgarage in geplanter Größe und Lage ist erforderlich, um das fremdenverkehrliche Infrastrukturangebot in der Gemeinde Hohenkirchen zu verbessern und aufzuwerten. Der Bedarf eines Hotels im Zusammenhang mit den Fremdenverkehrsaktivitäten hat sich in der Gemeinde Hohenkirchen zusätzlich zu den Ferienhäusern ergeben. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Errichtung des Hotels wurden unterschiedliche Varianten überprüft. Eine Variante ging auch davon aus, die Hecke ggf. vollständig oder auch nur zu Teilen zu erhalten. Unter Berücksichtigung der Flexibilität für die Vorbereitung des Hotels und die Veränderung des Ortsrandes durch die gestaltete Parkanlage wird die Rodung der Hecke vollständig bilanziert. Sollte sich im Vollzug ergeben, dass Heckenbestandteile erhalten werden können, so wird dies beachtet. Dabei könnte auch eine weitere Variante in derart vorgesehen werden, dass die Heckenpflanzung innerhalb des baulichen Bestandes integriert wird bzw. überbaut wird. Um die Flexibilität für die Ausgestaltung zu bewahren, wird jedoch die vollständige Rodung der Hecke bilanziert. Als minimierende Maßnahme wird die Ausgestaltung eines „Ortsrandes" durch die Parkanlage weiter verfolgt. Damit wird ein weicher Übergang von der Bebauung in die landschaftliche Situation und zum Golfplatz hin vorbereitet.

Bei dem an das Allgemeine Wohngebiet Nr. 7 (WA 7) angrenzenden gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich gemäß LUNG M-V um eine lückenhafte Hecke (NWM 09724).
Nach dem Kartierbericht und der aktuellen Vorortbegehung hat sich die Ausdehnung des Biotopes verringert. Es handelt sich laut Kartierbericht zu einem Teil um eine Strauchhecke mit Überhältern (BHS – Nr. 1.16), die gemäß § 20 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt und zu einem Teil um ein Strauchhecke (BHF – Nr. 1.10). Letztere wird aufgrund nicht ausreichender Länge nicht als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop eingestuft.
Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde Hohenkirchen noch einmal mit der Bewertung der Heckenstruktur (BHS – Nr. 1.16) westlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 7 beschäftigt. Die betroffene Heckenstruktur befindet sich anteilig auf den Flurstücken 94/6, 94/4 und 95/2 der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf. Die Hecke grenzt im Süden, Westen, Norden und Nordosten an bebaute Grundstücke an. Der nördliche Bereich der Hecke wird von drei Seiten, im Westen, Norden und Osten von Siedlungsbiotopen (Gartenbereich/ Zierrasen mit Einzelbäumen) umgeben. Der südliche Bereich der Hecke wird im Westen und Süden ebenfalls von Siedlungsbiotopen (Gartenbereich/ Zierrasen mit Einzelbäumen) umgeben. Lediglich der südöstliche Bereich der Heckenstruktur grenzt an Ruderale Staudenflur mit dahinter liegender Ackerfläche an.
Die Heckenstruktur ist einreihig ausgebildet, die Länge betragt ca. 65 m, die dominierende Art ist der Weißdorn, die Hecke stellt sich sehr lückig dar, d.h. ein dichter, durchgängiger Bewuchs ist nicht vorhanden und der Saumbereich fehlt fast vollständig. Im südlichen Bereich (Flurstücke 94/4 und 94/6) befindet sich innerhalb der Hecke eine Kopfweide, im nördlichen Bereich (Flurstück 95/2) kommen Gemeine Eschen als „Überhälter" vor.
Direkt angrenzend zur Hecke erfolgen anthropogene Nutzungen (Materiallagerungen, Sitzecke, Durchgang). Der Stammbereich, teilweise auch vollständig um die Weißdorne herum, ist überwiegend freigestellt durch Mahd des Saumbereiches und Rückschnitt der unteren Äste.
Die innerhalb der Heckenstruktur vorhandenen Lücken weisen Breiten von ca. 1,5 m - 2 m auf. Abschnittsweise fehlen die Gehölze vollständig (der Bereich wird

von den Grundstückseigentümern als Durchgang genutzt) und teilweise ist ein dichter Kronenschluss vorhanden und im unteren Stammbereich wurden Äste zurückgeschnitten, sodass ein freier Blick in die offene Landschaft besteht (angrenzend wurde von den Grundstückseigentümern eine Sitzecke errichtet) (siehe nachfolgende Fotos gemäß der Vorortbegehung im Mai 2019 und Oktober 2021).
Nach nochmaliger örtlicher Inaugenscheinnahme erfüllt die Hecke (BHS – Nr. 1.16) nicht mehr die ursprüngliche Annahme und Ausweisung für ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Sie weist Merkmale einer Siedlungshecke auf, d.h. sie ist überwiegend Bestandteil genutzter Grundstücke, wird beschnitten, der Saumbereich wird intensiv genutzt und durch die bebauten Grundstücke sind bereits Beeinträchtigungen gegeben.
Da die Hecke (BHS – Nr. 1.16) formal im Planverfahren als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Hecke geführt wurde, hat die Gemeinde vorsorglich einen Ausnahmeantrag gestellt. Aufgrund der vollständigen Umbauung der Heckenstruktur (BHS – Nr. 1.16) durch das geplante Allgemeine Wohngebiet WA 7 wird die Hecke nunmehr als Siedlungshecke bewertet und die Kennzeichnung in der Planzeichnung als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop wird als entfallend dargestellt.
Die Heckenstrukturen (BHF – Nr. 1.10 und BHS – Nr. 1.16) bleiben weiterhin erhalten und sind mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Vorortbegehung Mai 2019

Foto 1: Blick nach Nordwest, Hecke im Bereich Flurstück 94/6 und 94/4

Foto 2: Blick nach Südwest, Hecke im Bereich Flurstück 94/6 und 94/4

Foto 3: Blick nach Nordwest, Hecke im Bereich Flurstück 95/2

Foto 4: Blick nach Nordwest, Hecke im Bereich Flurstück 95/2

Foto 5: Blick nach Westen, nördlicher Heckenbereich auf dem Flurstück 95/2

Foto 6: Blick nach Nordwesten, nördlich angrenzende Siedlungsflächen auf Flurstücken 96/11, 96/4, 96/5

Vorortbegehung Oktober 2021

Foto 7: Blick nach Nordwest, Hecke ohne Saumbereich, Flurstück 94/6 und 94/4

Foto 8: Blick nach Westen, Materiallagerung, Sitzecke innerhalb / im Saumbereich der Hecke, Flurstück 94/6 und 94/4

Foto 9: Blick nach Südwest, Rückschnitt Hecke und Sitzecke im Saumbereich, Flurstück 94/6 und 94/4

Foto 10: Blick nach Westen, Heckenlücke, Kopfweide, Flurstück 94/6 und 94/4

Foto 11: Blick nach Südwest, Hecke ohne Saumbereich, Flurstück 95/2

Foto 12: Blick nach Nordwest, Hecke ohne Saumbereich und seitlicher Rückschnitt, Flurstück 95/2

Foto 13: Blick nach Westen, Heckendurchbruch und Nutzung im Saumbereich, Flurstück 95/2

Foto 14: Blick nach Westen, ohne Saumbereich, Materiallagerung im Saumbereich, Flurstück 95/2

Auf dem Flurstück 91/4 der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf hat sich laut Kartierbericht ein mesophiles Laubgebüsch (BLM – Nr. 1.2) entwickelt, dass gemäß § 20 NatSchAG M-V ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 sind Feldgehölze in der Regel an mindestens drei Seiten von Landwirtschaftsflächen (Acker, Grünland, Brache) umgeben. Gemäß Luftbildaufnahmen von 2002, 2005 und 2008 gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V befindet sich die betroffene Fläche im Siedlungsrandbereich und sie wurde früher gärtnerisch genutzt. Eine Vorortbegehung (Stand: 13.05.2019) ergab, dass die Fläche nur an zwei Seiten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Im Norden und Westen der Fläche schließen sich Wohngebäude und Hausgärten an. Demnach erfüllt der kartierte Bereich nicht die Definition eines Feldgehölzes. Aufgrund dessen kann der Schutzstatus nicht aufrechterhalten werden. Der innerhalb des betroffenen Bereiches vorhandene Strauchheckenabschnitt (aus Weißdorn und Brombeere) parallel zur Ackerkante wurde ausgegrenzt und als Strauchhecke (BHF) kartiert. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölzstrukturen wurden dem Biotoptyp „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)" und „Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)" zugeordnet.
Die Gehölzstrukturen (BHF, PWX und PHX) bleiben weiterhin erhalten und sind mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die im Biotopverzeichnis mit der laufenden Nummer NWM09721 (westlich der Ortslage) aufgeführte naturnahe Feldhecke stellt sich gemäß gutachterlicher Aussage nicht als eine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Feldhecke dar, sondern als eine Windschutzpflanzung. Die Hauptbaumart ist die Silberpappel und die Strauchschicht weist regelmäßig gebietsfremde Arten auf.

Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung und Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.
Die Genehmigung liegt mit Datum vom 13.09.2021 vor.

1.) NWM 09723 **Biotopname:** permanentes Kleingewässer, Teich **Gesetzesbegriff:** stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	**2.) NWM 09724** **Biotopname:** Hecke, lückiger Bestand/ lückenhaft **Gesetzesbegriff:** naturnahe Feldhecken
3.) NWM 09729 **Biotopname:** Hecke, strukturreich **Gesetzesbegriff:** naturnahe Feldhecken	**4.) NWM 09727** **Biotopname:** permanentes Kleingewässer, Staudenflur **Gesetzesbegriff:** stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
5.) NWM 09721 **Biotopname:** Hecke, strukturreich **Gesetzesbegriff:** naturnahe Feldhecken	**6.) NWM 09731** **Biotopname:** permanentes Kleingewässer, Staudenflur, undiff. Röhricht **Gesetzesbegriff:** stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
7.) NWM 09732 **Biotopname:** temporäres Kleingewässer **Gesetzesbegriff:** stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.	**8.) NWM 09748** **Biotopname:** permanentes Kleingewässer, Gehölz, Staudenflur, undiff. Röhricht **Gesetzesbegriff:** stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
9.) NWM 30000HWI00500 **Biotopname:** Offenwasser Bodden **Gesetzesbegriff:** Boddengewässer mit Verlandungsbereich	**10.) NWM 09751** **Biotopname:** Strand; naturnah; Phragmites-Röhricht; Großröhricht **Gesetzesbegriff:** Boddengewässer mit Verlandungsbereich
11.) NWM 09746 **Biotopname:** Salzwiese östlich von Hohen Wieschendorf **Gesetzesbegriff:** Röhrichtbestände und Riede	**12.) NWM 09749** **Biotopname:** Gebüsch/ Strauchgruppe **Gesetzesbegriff:** naturnahe Feldgehölze
12.) NWM 09720 **Biotopname:** Hecke, überschirmt, strauchreich **Gesetzesbegriff:** naturnahe Feldhecken	

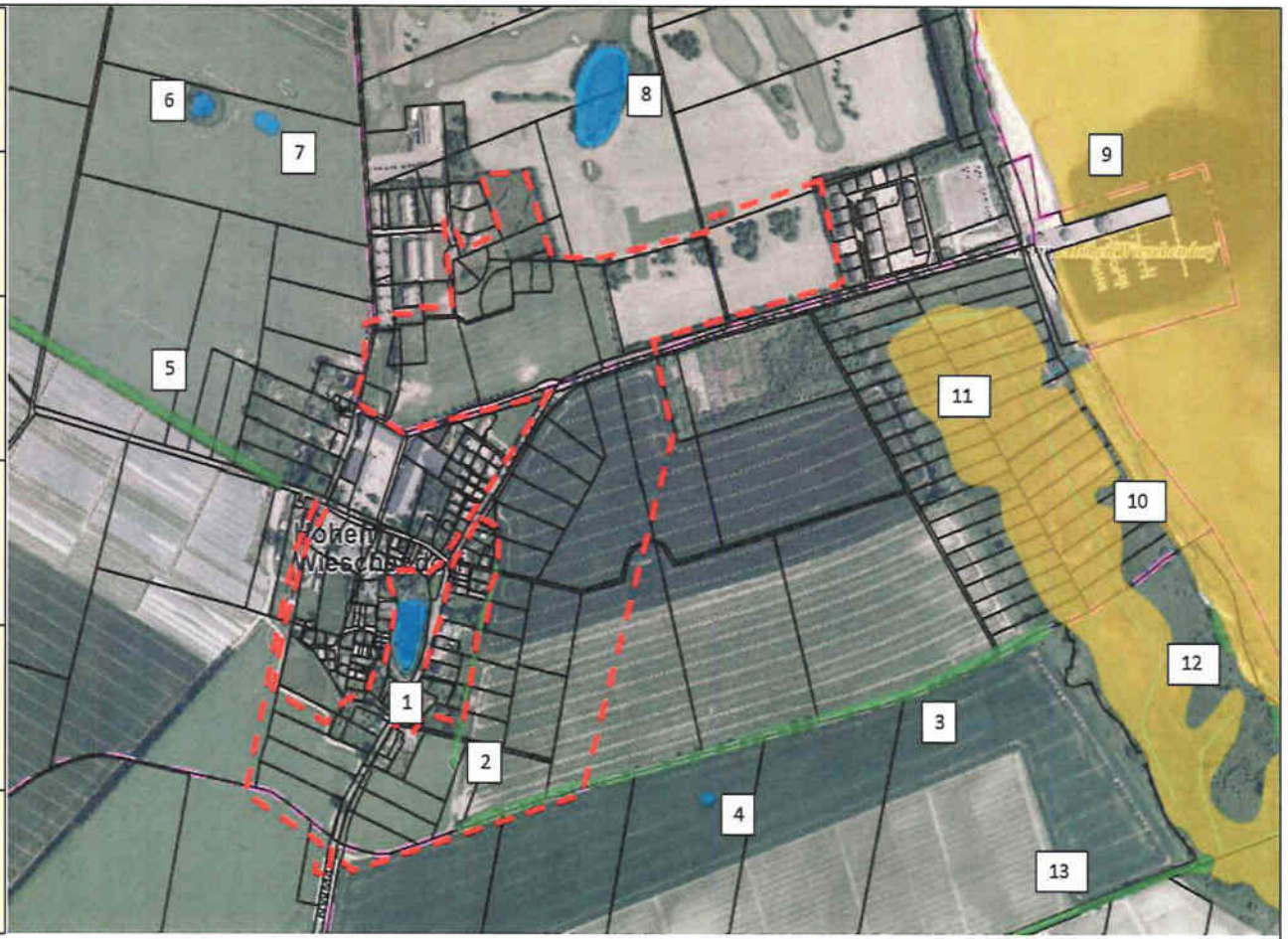


Abb. 36: Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), 2019, mit eigener Bearbeitung)

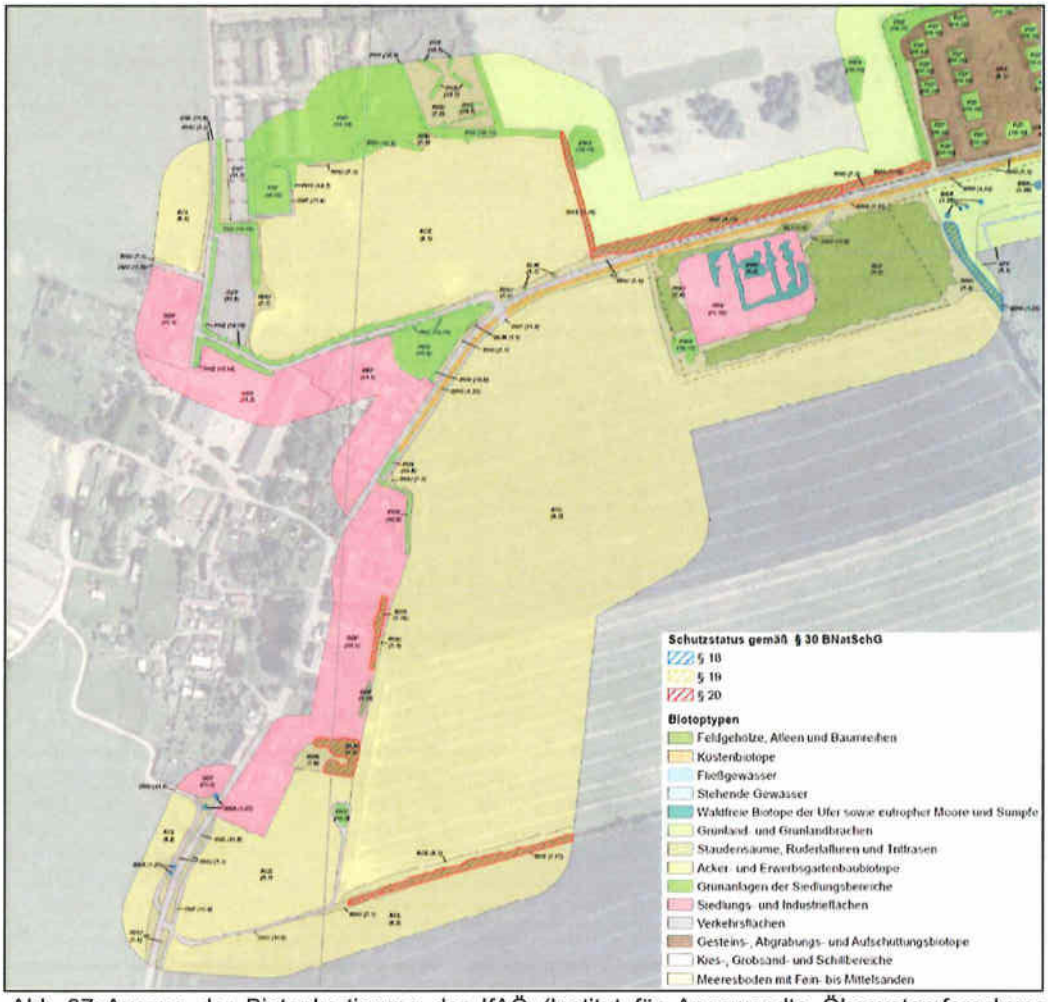


Abb. 37: Auszug der Biotopkartierung der IfAÖ (Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Stand: 18.11.2017), mit eigener Bearbeitung

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind festzulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
Die untere Naturschutzbehörde wies auf die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages sowie auf die Anforderungen des Baumschutzes und die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz hin. Nach den gesetzlichen Anforderungen notwendige Ausnahmeanträge wurden gestellt. Die Blickbeziehung zur Ostsee soll erhalten bleiben mit einer gleichzeitigen wirksamen landschaftlichen „Eingrünung" der relativ exponierten östlichen Ortsgrenze. Die Anforderungen an den Biotopschutz sind zu beachten; nach den gesetzlichen Regelungen notwendige Ausnahmeanträge wurden gestellt.

Weiterhin wurden Auswirkungen auf das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) sowie auf das GGB „Wismarbucht" (DE 1934-302) geprüft.

Die untere Immissionsschutzbehörde wies auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung hin. Entsprechende Lärmgutachten wurden erarbeitet; Maßnahmen wurden in die Bauleitplanung übernommen.

Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste" wies darauf hin, dass die genannte örtliche Vorflut nicht als Gewässer II. Ordnung im Anlagenbestand des Verbandes geführt wird.

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es zu einem Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt. Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht benannt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) und das GGB „Wismarbucht" (DE 1934-302) wurden durchgeführt. Bereits vorliegende Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen, die die Entwicklungsabsichten in Hohen Wieschendorf beinhalteten, wurden zunächst genutzt und einer Plausibilitätsprüfung unter Berücksichtigung des aktuellen Erkenntnisstandes zum Zeitpunkt des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 28 unterzogen. Im Laufe des Verfahrens wurden die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen präzisiert. Weiterhin wurde auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie auf eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung hingewiesen.

Wesentliche Grundlagen für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Ergebnissen der Behördenbeteiligung und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die benannten Fachgutachten zu diesem Bebauungsplan.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Hohenkirchen erstellte ihren Bebauungsplan Nr. 28 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 27 für den Bereich der Marina und die zugehörige Ferienhausbebauung.
Es ist zu berücksichtigen, dass die Wegeführungen im Bereich von Hohen Wieschendorf unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen geregelt wurden. Die temporäre Sperrung des Uferweges an der Huk im Zeitraum 01.04. bis 30.06. ist bereits geregelt und es bleibt nur ein ausgewiesener Weg hinter der Uferkante und den Gehölzen mit Brutplätzen des Gänsesägers begehbar. Darüber hinaus ist die Eingangsbedingung der Wegeschließung unmittelbar am Strand zwischen dem Bebauungsplan Nr. 27 in südliche Richtung zum Schutz der Härrwisch bereits geregelt. Dies war durch entsprechende Verträge abgesichert. Die Zugänglichkeit von Strand und Gewässern für Erholungssuchende im Bereich des Anlegers bleibt erhalten.
In der Strandsatzung ist geregelt, dass außerhalb der Saison Einlassstellen für moderne Wassersportarten in der Gemeinde unzulässig sind.
Durch die Realisierung der Wegeverlagerungen und die zeitliche Befristung der Nutzung werden konkret konfliktfreie Wege angeboten und andere Wege in insbesondere für Brutvögel relevanten Gebieten zurückgenommen. Damit wird

das Störpotential reduziert. Die Planung baut darauf auf. Die Verträglichkeit der Pläne und Projekte im Zusammenhang mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse wurde nachgewiesen.

5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens bzw. des Plangebietes ist zu untersuchen, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt im vorliegenden Umweltbericht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf relevante Bereiche darüber hinaus.

Es werden die umweltrechtlich relevanten Belange Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet.

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.

5.2. Bewertungsmethodik

Die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt (gemäß § 50 UVPG).

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 5-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

- nicht betroffen,
- unerheblich,
- gering betroffen,
- mäßig/ mittel betroffen,
- erheblich/ stark betroffen.

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.

Aufgrund der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die umweltrelevanten Wirkungen zu charakterisieren. Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastruktureinrichtungen (dauerhaft),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches entstehen (dauerhaft).

5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

5.3.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beinhaltet den Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen.

Der nordwestliche Bereich des Plangeltungsbereiches umfasst Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft) und seiner Änderungen (nicht rechtskräftig). Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt (Acker). Westlich davon schließt sich ein Park- und Rastplatz an. Heckenbiotope verlaufen am Rande der Ackerfläche sowie an den Straßen und Wegen. Zwischen der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 6 und des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich eine Grünlandfläche mit Siedlungsgehölzen bestehend v.a. aus Eschen und Hainbuchen.
Der südöstliche Bereich des Plangeltungsgebietes umfasst zu großen Teilen Ackerflächen. Im Westen grenzt das ländlich geprägte Dorfgebiet von Hohen Wieschendorf mit diversen Grünanlagen mit Gärten und Siedlungsgehölzen. Im nördlichen Bereich des südlichen Teilbereiches zwischen der Straße „Zum

Anleger" und dem Rad- und Fußweg befindet sich eine Mehlbeeren-Baumreihe, welche durch 5 Neuanpflanzungen einer Baumreihe erweitert wurde. Nach Süden hin entlang der östlich gelegenen Wohnbebauung folgen Siedlungshecken aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen gefolgt von Feldhecken und Siedlungsgehölzen an der Grenze zwischen Dorfgebiet und Acker. Aufgrund ihrer Artenzusammensetzung und Länge fallen nicht alle Heckenstrukturen unter den Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V (vgl. Punkt 3.3 im Teil 2 der Begründung). Im Südosten, zwischen zwei Ackerflächen, grenzt eine Strauchhecke mit Überhältern an, die ebenso ein geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V ist. Südlich von Hohen Wieschendorf verläuft eine Straße mit einem straßenbegleitenden Rad- und Fußweg sowie Rosskastanien als Einzelbäume. Westlich der Straße „Zur Schwedenschanze" schließt sich Wohnbebauung an sowie ein Dorfteich, der dem gesetzlichen Schutz nach § 20 NatSchAG M-V unterliegt. Weiterhin stellen die Feldhecken im nördlichen Bereich des Plangebietes geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V dar.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt sowie eine naturschutzfachliche Kartierung durchgeführt. Die Fachgutachten werden den Planunterlagen beigefügt. Es erfolgten im Jahr 2016 Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Im Zeitraum zwischen 2015 und 2016 erfolgten Kartierungen der Zug- und Rastvögel. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Die Anforderungen des Artenschutzes werden im Plan gesichert.

Für die Eingriffs- und Ausgleichregelung wird die derzeitige planungsrechtliche Situation zugrunde gelegt. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird der aktuelle naturräumliche Bestand angenommen.

Fledermäuse
Die Gehölze entlang der Straße „Zum Anleger" und am Feldrand besitzen laut Gutachter kein Quartierpotential für Fledermäuse. Auch die Weide, am Rande des nordwestlichen Plangeltungsbereiches (ehemaliger Bebauungsplan Nr. 6) besitzt ein geringes Quartierpotential. Die Ausflugskontrolle am 19.07.2016 ergab keinen Besatz durch baumbewohnende Fledermäuse, jedoch wurden jagende Zwerg- und Mückenfledermäuse im Umfeld des angrenzenden Wohnhauses erfasst.

Brutvögel
Der Untersuchungsraum wurde unterteilt in ein engeres Untersuchungsgebiet und in ein erweitertes Untersuchungsgebiet. Das engere Untersuchungsgebiet umfasst den Bebauungsplan Nr. 27, den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 6 und die Alternativfläche Ferienhaus (nun Bebauungsplan Nr. 28) sowie einen Pufferbereich um die Planungen. Die beiden letztgenannten Flächen gingen in der weiterführenden Planung in den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen ein. Das erweiterte Untersuchungsgebiet umfasst den Küstenstreifen zwischen dem Kartoffelanleger Wohlenberg und Zierow.

Im Zuge der Kartierung wurden im erweiterten Untersuchungsgebiet insgesamt 85 Brutvogelarten erfasst, wovon 31 Arten als planungsrelevant einzustufen sind.

Die nachfolgende Tabelle listet die Brutbestände auf, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 (getrennt zwischen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 und Alternativflächen für Ferienhäuser) angetroffen worden sind und für die eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die Arten der nachfolgenden Tabelle wurden an elf Begehungstagen durch den Gutachter nachgewiesen und zeigten ein Verhalten, dass auf Revierbindung schließen lässt. Die Begehung fand in den frühen Morgen- oder späten Abendstunden bei ruhigem, trockenem Wetter statt. Die Abend-/Nachtbegehungen begannen bei eintretender Dämmerung und wurden bis etwa Mitternacht fortgeführt.
Der Bluthänfling wurde im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes mit 2 Brutrevieren erfasst.
Weiterhin wurden 7 Brutreviere der Feldlerche im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 festgestellt. Die Populationen der Feldlerche schwanken in Abhängigkeit der angebauten Feldfrucht. Zwei Reviere befinden sich in der Fläche des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6 und 5 Brutreviere (das 5. Brutrevier der Feldlerche liegt außerhalb der 2017 betrachteten Alternativfläche) im östlichen Plangeltungsbereich (südöstlich der Ortslage Hohen Wieschendorf).
Im Zuge der Planung wird ein Grauammerhabitat sowie ein Neuntöterhabitat durch die nordwestlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 28 (innerhalb der Fläche des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6) berührt.
Im Röhrichtgürtel des Dorfteiches von Hohen Wieschendorf ist ein Brutpaar des Teichhuhns ansässig.
Zwei Brutplätze der Mehlschwalbe wurden an Gebäuden an der Straße "Zur Schwedenschanze" südlich des Dorfteiches aufgenommen.
Ein Brutplatz des Feldsperlings wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 im nördlichen Bereich ausfindig gemacht.

Es wurde als relevante Gruppe des Untersuchungsraumes Siedlungs- und Gebäudebrüter festgestellt. Zu den Siedlungs- und Gebäudebrüter fallen die artenschutzrechtlich relevante Arten Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling. Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 befinden sich 2 Bachstelzenhabitate. Eines davon liegt innerhalb der Ackerflächen südöstlich der Ortslage Hohen Wieschendorf, das zweite befindet sich in der Siedlungslage. Weiterhin befinden sich 6 Brutplätze des Haussperlings innerhalb des Plangeltungsbereiches. Brutplätze des Hausrotschwanzes sind nicht von der Planung betroffen.

Tab. 5: Artenliste der betroffenen Brutvögel im Untersuchungsgebiet
(Quelle: Artenschutzfachbeitrag für den B-Plan Nr. 6, B-Plan Nr. 27 und die Alternativfläche Ferienhaus in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf; Naturschutzfachliche Kartierungen Gemeinde Hohenkirchen – Kartierbericht für die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien Fische, Schmale Windelschnecke sowie Biotope und FFH-Lebensraumtypen, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Dipl.-Ing. Björn Russow, Rostock, 18.05.2017; mit eigener Bearbeitung)

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	Schutz / Gefährdung	Brutbiotop	Als Fortpflanzungsstätte geschützt, LUNG (2013)	i. d. R. mehrfach genutzte Brutplätze, LUNG (2013)	Schutz der Fortpflanzungs-stätte erlischt, LUNG (2013)	Beginn der Brutzeit	Ende der Brutzeit	Reviere im B-Plan 6	Reviere auf Alternativfläche	Reviere im B-Plan Nr. 28 außerhalb der Alternativfläche*
Sp. 1	**Sp. 2**	**Sp. 3**	**Sp. 4**	**Sp. 5**	**Sp. 6**	**Sp. 7**	**Sp. 8**	**Sp. 9**	**Sp. 10**	**Sp. 11**	**Sp. 12**
Turdus merula	Amsel	-	GB	[1]	.	1	A02	E08	3	0	0
Motacilla alba	Bachstelze	-	SB	[2]	X	3	A04	M08	0	1	0
Carduelis cannabina	Bluthänfling	BRD 3, MV V	GB	[1]	.	1	A04	A09	2	0	0
Sylvia communis	Dorngrasmücke	-	HB	[1]	.	1	E04	E08	1	2	0
Alauda arvensis	Feldlerche	BRD 3, MV 3	OB	[1]	.	1	A03	M08	2	4	1
Passer monatus	Feldsperling	BRD, MV 3	HB	[2]	X	2	A03	A09	0	0	0

Phylloscopus trochilus	Fitis	-	GG	[1]	.	1	A04	E08	1	0	0
Emberiza citrinella	Goldammer	BRD, MV V	GB	[1]	.	1	E03	E08	0	1	0
Emberiza calandra	Grauammer	BASV-S, MV V	HO	[1]	.	1	A03	E08	1	0	0
Carduelis chloris	Grünfink	-	SB	[1]	.	1	A04	M09	1	0	0
Passer domesticus	Haussperling	BRD V, MV V	SB	[2]	x	3	E03	A09	3	0	0
Prunella modularis	Heckenbraunelle	-	HB	[1]	.	1	A04	A09	1	0	0
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	-	HB	[1]	.	1	M04	M08	1	0	0
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	BRD 3, MV V	SB	[3]	x	2	M04	A09	0	0	0
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke	-	GB	[1]	.	1	E03	A09	2	2	0
Lanius collurio	Neuntöter	BASV-S, MV V	HO	[4]	x	3	E04	E08	1	0	0
Columba palumbus	Ringeltaube	-	GB	[1]	.	1	E02	E11	2	0	0
Gallinula chloropus	Teichhuhn	BASV-V, EG338, BRD V	RB	[4]	x	3	M04	E09	0	0	0

Motacilla flava	Wiesen-Schafstelze	MV V	OB	[1]	.	1	M04	E08	1	0	0
Carduelis carduelis	Stieglitz	-	GB	[1]	.	1	A04	A09	1	0	0
Phylloscopus collybita	Zilpzalp	-	GB	[1]	.	1	A04	M08	6	0	0

Erläuterung:

* ergänzt durch Planungsbüro Mahnel

Sp. 3 Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind generell alle europäischen Vogelarten geschützt. Die hier ausgewiesenen Arten genießen jedoch einen strengen Schutz und/oder werden in der Bundesrepublik Deutschland bzw. in Mecklenburg-Vorpommern in den Roten Listen mit einem Gefährdungsstatus geführt. Abkürzungen: MV 1 – in Mecklenburg-Vorpommern vom Aussterben bedroht, MV 2 – in Mecklenburg-Vorpommern stark gefährdet, MV 3 – in Mecklenburg-Vorpommern gefährdet, MV V – in Mecklenburg-Vorpommern Art der Vorwarnliste ; BRD 1 – vom Aussterben bedroht, BRD 2 – in der BRD stark gefährdet, BRD 3 – in der BRD gefährdet, BRD V – in der BRD in der Vorwarnliste geführt; RLO 3 – im Küstenbereich der Ostsee gefährdet; BASV-S – nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) streng geschützte Art; EG338 - nach Verordnung (EG) Nr. 338/ 97 geschützt; EG – Art des Anhangs I der Richtlinie 2009/ 147/ EG (EU-Vogelschutzrichtlinie).

Sp.4 GB – Gehölzbrüter, allgemein, auch Bodenbrüter innerhalb von geschlossenen Gehölzbiotopen; GG – bevorzugte Nutzung von Großgehölzen, Wald, Parks etc.; HB – Heckenbrüter, Strauch- und Gebüschbrüter; OB – Offenlandbrüter auf Wiesen, Weiden, Äckern / Acker- und Wiesenbrüter; HO – Halboffenlandbrüter, Ruderalfluren, Grassäume, junge Gehölzsukzessionen, Offenland mit einzelnen Büschen, Waldschneisen und Waldwiesen; KB – Arten mit präferierter Bruttätigkeit an den Küsten; RB – Röhrichtbrüter, einschließlich Brut in Gelegezone von Gewässern; SB – Siedlungsbrüter, alle Arten mit einer bevorzugten Nutzung von Siedlungsräumen zur Brut; SW – Höhlenbrüter in Steilwänden; (...) – Brutplätze in anderen Habitaten möglich.
Sp. 5 gemäß LUNG (2013) als Fortpflanzungsstätten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützt: [1] – Nest oder – sofern kein Nest gebaut wird – Nistplatz; [1a] - Nest (Horst) mit 50m störungsarmer Umgebung; bei Arten gemäß § 23 Abs. 4 NatSchAG M-V werden 100m störungsarme Umgebung als Fortpflanzungsstätte gewertet (Horstschutzzone); [2] – System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester / Nistplätze; Beeinträchtigung eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte; [2a] – i.d.R. System aus Haupt- und Wechselnest(ern); Beeinträchtigung (= Beschädigung oder Zerstörung) eines Einzelnestes führt i.d.R. zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte; [3] = i.d.R. Brutkolonie oder im Zusammenhang mit Kolonien anderer Arten; Beschädigung oder Zerstörung einer geringen Anzahl von Einzelnestern der Kolonie (<10%) außerhalb der Brutzeit führt i.d.R. zu keiner Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte; [4] – Nest und Brutrevier; [5] – Balzplatz.

Sp. 6 gemäß LUNG (2013) erfolgt i.d.R. bei den angegebenen Arten eine erneute Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode.

Sp. 7 gemäß LUNG (2013) erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach § 44 (1): 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode; 2 = mit der Aufgabe der Fortpflanzungsstätte; 3 = mit der Aufgabe des Reviers; 4 = fünf Jahre nach Aufgabe des Reviers; W x = nach x Jahren (gilt für die ungenutzten Wechselhorste in besetzten Revieren).

Sp. 10-11 Anzahl der ermittelten Revierpaare in den Plangebieten, für die mit einem planungsbedingten Verlust zu rechnen ist.

Zug- und Rastvögel

Der Plangeltungsbereich ist gemäß dem Umweltkartenportals des LUNG M-V als Rastgebiet der Stufe 2 – regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen mit mittlerer bis hoher Bewertung eingestuft.

Zwischen Ende August 2015 und Mitte August 2016 wurden auf den Ackerflächen um Hohen Wieschendorf die Rastvogelarten Singschwan, Höckerschwan und Großer Brachvogel erfasst.

Reptilien

Bei den gutachterlichen Bestandsaufnahmen konnten innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 keine Reptilien festgestellt werden. Die Untersuchungsflächen innerhalb der Fläche des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6 und der östliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Alternativfläche für Ferienhäuser) weisen keine Lebensraumeigenschaften für die **Zauneidechse** auf.

Die **Waldeidechse** wurde innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht angetroffen. Ebenso erfolgten keine Nachweise der **Ringelnatter** in den unmittelbaren Bauflächen. Aber „auch wenn keine Nachweise aus den unmittelbaren Bauflächen vorliegen, ist aufgrund der Habitateigenschaften nicht vollständig auszuschließen, dass bei der Umsetzung der Planinhalte kleinräumige Lebensräume der Art zerstört werden." (Kartierbericht - IfAÖ, 18.05.2017).

Innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden durch den Gutachter keine Nachweise der **Blindschleiche** festgestellt. Aufgrund der Verteilung der Nachweise u.a. innerhalb der Flächen der Parkhausruine und im Ufersaum zwischen Zierow und Marina Hohen Wieschendorf kann davon ausgegangen werden, dass auch weitere, geeignete Habitate im Untersuchungsraum von der Blindschleiche besiedelt werden.

Amphibien

In den Flächen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6 sowie im östliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Alternativfläche für Ferienhäuser) sind keine Laichhabitate und auch keine Sommerlebensräume mit besonderer Eignung als Nahrungsraum für Amphibien vorhanden. Der Dorfteich innerhalb der Ortslage Hohen Wieschendorf stellt ein potentielles Amphibienlaichgewässer dar. Die Erdkröte wurde durch den Gutachter innerhalb des Dorfteiches nachgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass alle nutzbaren Habitate im Bereich der Planung und deren Umfeld von der Erdkröte besiedelt werden. Nachweise des Wasserfrosches erfolgten im Dorfteich des Ortsteils Hohen Wieschendorf. Im Umfeld der Planung wurde auf dem Golfplatz in mehreren Gewässern der Laubfrosch und Wasserfrosch festgestellt.
„Im unmittelbaren Plangebiet befinden sich keine Laichvorkommen des Laubfrosches. Im Umfeld der Planungen wurden zwei Kleingewässer auf dem Golfplatz sowie ein Schilfkomplex mit Resten von Torfstich am Ortsrand des Golfplatzes jeweils von mehreren rufenden Männchen (des Laubfrosches) genutzt." (Kartierbericht - IfAÖ, 18.05.2017). Der Teichfrosch besiedelt alle

nutzbaren Gewässer des Untersuchungsgebietes, so u.a. den Dorfteich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28. Im Bereich des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6 und der Alternativfläche für Ferienhäuser (im östlichen Plangeltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 28) liegen keine Reproduktionsgewässer des Teichfrosches vor.
Es sind keine Überschneidungen zwischen dem Vorkommen der Arten Wechselkröte, Kreuzkröte, Moorfrosch und Teichmolch und den Planungen in Hohen Wieschendorf erkennbar. Eine Beeinträchtigung des Vorkommens der Arten ist sicher auszuschließen.

Tab. 6: Artenliste der betroffenen Amphibien im Untersuchungsgebiet
(Quelle: Naturschutzfachliche Kartierungen Gemeinde Hohenkirchen – Kartierbericht für die Artengruppen Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien Fische, Schmale Windelschnecke sowie Biotope und FFH-Lebensraumtypen, IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Dipl.-Ing. Björn Russow, Rostock, 18.05.2017; mit eigener Bearbeitung)

wissenschaftlicher Name	**deutscher Name**	**Schutz / Gefährdung**	**Status**
Bufo bufo	Erdkröte	BASV, MV 3	LS, RR
Pelophylax kl. *esculentus*	Teichfrosch	BASV, MV 3	RR
Hyla arborea	Laubfrosch	BASV, FFH4, BRD 3, MV 3	RR

5.3.2. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant eine Fläche von ca. 27 ha. Das sonstige Sondergebiet für Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur sowie das sonstige Sondergebiet Golfclub und das sonstige Sondergebiet Hotel mit Infrastruktur betrifft Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft) und seiner Änderungen (nicht rechtskräftig). Die Fläche im nördlichen Plangeltungsbereich umfasst überwiegend unbebaute Flächen zwischen dem nördlichen Ortsrand von Hohen Wieschendorf und einem Ferienhauskomplex bzw. dem Golfplatz. Bei der Freifläche handelt es sich um eine Ackerfläche. Westlich davon befindet sich ein Park- und Rastplatz. Östlich der Ackerfläche, innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" (angrenzend an den B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen) befindet sich eine Grünlandfläche mit Siedlungsgehölzen.
Im Osten und Südwesten des Plangeltungsbereiches werden unbebaute Flächen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland) unterliegen, in Anspruch genommen. Im Westen befindet sich der Siedlungsbereich von Hohen Wieschendorf.
Im Süden sowie im Nordosten und an der westlichen Plangebietsgrenze (entlang des Siedlungskörpers von Hohen Wieschendorf) des Bebauungsplanes befinden sich Feldhecken aus überwiegend heimischen Gehölzen.

5.3.3. Schutzgüter Boden und Wasser

Im Raum Hohenkirchen steht überwiegend Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten an. Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehmböden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern.

Im Gemeindegebiet herrschen grundwasserbestimmte bis staunasse Lehme bzw. Tieflehme vor (> 40% hydromorph). Es kommt bei natürlicher Entwicklung zur Herausbildung von Tieflehm-/ Lehm-Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley.

Auf der Grundlage der beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg geführten Ackerzahlen (gemäß Auskunft des Kataster- und Vermessungsamtes vom 04. Mai 2020) ist zu ersehen, dass die Flächen östlich der Ortslage Hohen Wieschendorf eine Ackerzahl größer als 50 besitzen; die Flächen nördlich der Verkehrsachse "Zur Huk" und "Zum Anleger" besitzen teilweise eine Ackerzahl kleiner als 50 und teilweise größer als 50. Hierzu wird auf die ausführlichen Darlegungen unter Teil 1, Punkt 5.3 dieser Begründung verwiesen.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 15 m und 20 m über NN. Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich größtenteils um eine unbebaute Fläche. Die unbebaute Fläche weist eine landwirtschaftliche Nutzung auf. Im Süden, Osten und Nordwesten des Plangebietes wird die Fläche derzeit als Acker genutzt, während im Nordosten des Plangebietes die Fläche in Form von Grünland genutzt wird. Die bebauten Flächen sind dem Siedlungsbereich zugehörig. Im Süden des Plangebietes ist die Fläche mit Wohngebäuden und zugehörigen Hausgärten bebaut und im Nordwesten befindet sich eine Parkplatzfläche. Der Siedlungsbereich zeichnet sich durch zahlreiche Siedlungsgehölze aus. Die Grenzstrukturen zwischen Acker und Dorfgebiet bzw. zwischen Ackerflächen bilden zumeist Gehölzbiotope. Östlich der Straße „Zur Schwedenschanze", entlang der rückwärtigen Hausgärten der Wohnbebauung zur Ackerfläche angrenzend befinden sich im nördlichen Bereich eine Siedlungshecke, die nach Süden hin in Feldhecken und Siedlungsgebüsche übergehen. Der Abzweig der Straße „Zur Huk" wird von einer Siedlungshecke, durchsetzt mit Eichen-Mehlbeeren-Überhältern begleitet. Im Nordosten und Südosten des Plangebietes befinden sich Strauchhecken.

Die Naturböden sind auf den Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf.
Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Überformung des Bodens und es liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.
Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz nach gegenwärtigem Kenntnisstand und Stellungnahme der zuständigen Behörde bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Im Planungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

Grundwasser
Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Bereich >10 m. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Nordosten des Plangebietes >47,5 mm/a, im Norden und im zentralen Bereich des Plangebietes >117,1 mm/a. Im Osten und Süden des Plangebietes liegt die Grundwasserneubildungsrate bei >88,5 mmm/a.

Oberflächenwasser
Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer II. Ordnung. Die örtliche Vorflut ist gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste" vom 28.03.2018 nicht als Gewässer II. Ordnung benannt.
Innerhalb des nördlichen Plangeltungsbereiches befindet sich ein temporär wasserführender Graben (gemäß Vorortbegehung vom 13. Mai 2019).

Im Westen des Plangebietes befindet sich ein Teich (Dorfteich), der gemäß § 20 NatSchAG M-V ein geschütztes Biotop (Nr. NWM 09723, Biotopname: permanentes Kleingewässer, Teich; Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation) darstellt.

Küstengewässer
Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mehr als ca. 700 m zur Ostsee.

Wasserschutzgebiete
Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

5.3.4. Schutzgüter Luft und Klima

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben eine geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2019 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm).

5.3.5. Schutzgut Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich liegt hauptsächlich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels", dessen Landschaftsbild mit gering bis mittel bewertete wird. Für den nordöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 27 wurde kein Landschaftsbildraum benannt, dieser wird jedoch mit mittlerer bis hoher

Bedeutung beschrieben (Quelle: © LUNG M-V (CC BYSA 3.0)). Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen und östlichen Plangeltungsbereich in einem Bereich mittlerer landschaftlicher Freiräume und ist von Zerschneidungsachsen der landschaftlichen Freiräume umgeben.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab.

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ist von der Ortslage Hohen Wieschendorf, den umliegenden landwirtschaftlichen Ackerflächen, der Golfplatzanlage im Norden, sowie der Ferienhausbebauung und den unnatürlichen Erdaufschüttungen der ehemaligen Parkhausbaustelle (mittlerweile im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen beseitigt) im Osten beeinflusst.

5.3.6. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

Es handelt sich um einen dörflich geprägten Bereich. Der Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen ist durch unterschiedliche Fremdenverkehrseinrichtungen stark fremdenverkehrlich orientiert. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überplant einen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf und östlich und nördlich daran angrenzende Flächen. Die Fläche ist bereits anthropogen geprägt und vorbelastet. In östlicher Richtung, direkt an die Fläche angrenzend, befinden sich Flächen des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen. Der nördliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 überdeckt Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft) sowie seiner Änderungen (nicht rechtskräftig) und überplant diese. Im westlichen Bereich, angrenzend an das Plangebiet, befinden sich Flächen des Bebauungsplanes Nr. 22. Bei Überlagerung von Flächen der rechtskräftigen Bebauungsplansatzungen verfolgt die Gemeinde keine gleichzeitige Aufhebung. Es gilt der anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt. Wenn auch die Umsetzung der Festsetzungen der Bebauungspläne noch nicht erfolgte, so bilden doch die bestehenden Bebauungspläne vom Grundsatz her bislang die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben.

Es wirken auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, bereits ein. Weiterhin sind die Bebauungsmöglichkeiten auf Grundlage des Bebauungsplanes beachtlich.

Die angrenzende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 27 ist bereits erschlossen und mit Ferienhäusern, Stellplatzflächen und Parkplatzflächen sowie baulichen Anlagen auf dem Anleger bebaut. Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Golfanlage sowie Wohn- und Ferienwohnbebauung.

Die Verkehrsanbindung erfolgt bisher über die Ortsdurchfahrt Hohen Wieschendorf, die Straßen „Zur Schwedenschanze" und „Zum Anleger", über die die Flächen am Anleger und am Strand aber auch der Golfplatz und die umliegende Bebauung und der Erdbeerhof Glantz erreichbar sind. Innerorts sind

weitere Straßen für den örtlichen Verkehr vorhanden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung am Anleger wird die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße (den Ort östlich umfahrend) vorbereitet, um die bestehende Ortslage Hohen Wieschendorf verkehrlich zu entlasten.

Der wirksame Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow stellt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 folgendes dar:

- sonstiges Sondergebiet für den Golfplatz,
- Sondergebiet für Ferienhäuser,
- Dorfgebiet,
- allgemeines Wohngebiet.

Arrondierungsflächen geringer Größe sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

5.3.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Aussage der unteren Denkmalschutzbehörde sind im Plangebiet keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt. Östlich außerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Bodendenkmale, deren bisher bekannte Ausdehnungen nicht in das Plangebiet hineinreichen.
Entsprechend der Mitteilung des Landesamtes für Kultur und Denkmalschutz M-V wurde darauf hingewiesen, dass angesichts der in der Umgebung des Geltungsbereiches bekannten Bodendenkmale mit dem Vorhandensein weiterer, noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen wäre. Daher sind - dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert - Untersuchungen (mittels anerkannter Prüfmethoden (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten)) zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen. Die Vorgehensweise ist zwischen dem Erschließer und der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalschutz M-V) außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abzustimmen. Die notwendigen Untersuchungen vor Ort sind durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten vorzunehmen. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde eine vertragliche Regelung zur Freigabe von Sicherheiten im Erschließungsvertrag getroffen.
Die Untersuchungen sollen dem Aufstellungsverfahren nachgelagert vorgenommen werden, da derzeit konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen von der Fachbehörde nicht geäußert wurden. Als Anhaltspunkt dient nur die Mitteilung, dass Bodendenkmale in der Umgebung auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangeltungsbereich zu rechnen ist. Die Gemeinde ist nach ihrer Auffassung nicht verpflichtet, eigene Forschungen zu bisher unbekannten Sachverhalten und Problemlagen vorzunehmen oder zu veranlassen. Die Gemeinde erachtet die gewählte Vorgehensweise als hinreichend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

5.3.8. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu

erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden. Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 7: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) – Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima – Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) – spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen – bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) – Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Klima/ Luft	– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

5.4. Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Fläche für die Landwirtschaft und die Flächen des Siedlungsbereiches im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 bestehen bleiben. In gleichem Zuge würde die geplante Infrastruktur in der Ortslage Hohen Wieschendorf nicht entstehen. Es könnte noch die Umsetzung des bestehenden Planungsrechts auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 6 vorgenommen werden. Es würden sich bei Umsetzung zusätzlicher Verkehr und infolge dessen zusätzliche Lärmimmissionen innerhalb der Ortslage ergeben.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen Änderungen im Hinblick auf den derzeitigen Zustand für den Untersuchungsraum. Die Flächen würden – bis auf den nördlichen Teilbereich mit der rechtswirksamen Bauleitplanung - weiterhin in ihrer jetzigen Nutzungsform bestehen bleiben.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die diverse Nutzung im Betrachtungsbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 bestehen bleiben, bis auf den nördlichen Bereich mit der rechtswirksamen Bauleitplanung.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zu der gegenwärtigen Nutzung für den Untersuchungsraum.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Fläche für die Landwirtschaft und des Siedlungsbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 weiterhin bestehen bleiben.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 keine nennenswerten Veränderungen in der Status-Quo-Prognose für den Untersuchungsraum.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Die verschiedenen Nutzungsformen blieben bestehen. Eine Erweiterung der Wohnfunktion ist ohne die vorliegende Bauleitplanung nicht möglich. Die Erholungsfunktion kann aufgrund des vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 erweitert werden.

5.5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

5.5.1. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden.

Baubedingte Auswirkungen
Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet. Unter Einhaltung der Zeitenregelung zur Entfernung von Gehölzen sowie der Beräumung von Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren sowie bei Abbrucharbeiten kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.
Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Um Schädigungen an Bäumen während der Baumaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren wurden Gehölzschutzmaßnahmen getroffen: *„Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten."*
Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

Abrissarbeiten erfolgen im Zuge des Vorhabens nicht.
Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht bei Beachtung der Empfehlung für die Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Zeiten der Baufeldberäumung nicht. Es sind somit keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für ansässige Tierarten führen.

Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen und bei Einhaltung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden baubedingte

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen
Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich Grünflächen und Ackerflächen verloren. Geschützte Biotope und vorhandene Gehölzstrukturen werden im Zuge des Bauvorhabens entfernt.

Der Eingriff (Nutzungsänderungen, Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen, Versiegelungen) in Vegetationsstrukturen wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt über interne Kompensationsmaßnahmen sowie über den Erwerb von Ökopunkten (siehe Punkt 7 und 8 des Umweltberichtes).
Der entsprechende Antrag auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung und Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.
Die Genehmigung liegt mit Datum vom 13.09.2021 vor.

Der vorhandene Baumbestand (Bäume einer Baumreihe, Einzelbäume) innerhalb des Plangebietes kann überwiegend erhalten bleiben. Mit der Umsetzung der Planung ist die Rodung und die Beeinträchtigung von Bäumen einer Baumreihe, Einzelbäumen, die gemäß § 18 NatSchAG M-V bzw. gemäß gemeindeeigener Baumschutzsatzung geschützt sind bzw. von Einzelbäumen ohne Schutzstatus erforderlich. Die erforderlichen Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen werden innerhalb und außerhalb des Plangebietes realisiert (siehe Punkt 7 und 8 des Umweltberichtes).
Die entsprechenden Anträge auf Ausnahmegenehmigung für die Rodung von §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sowie von gemäß gemeindeeigener Baumschutzsatzung geschützten Bäumen wurden gestellt.
Für die beantragte Fällung von 7 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten und für die Beeinträchtigung im Wurzelschutzbereich von 3 gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen liegt die Genehmigung mit Datum vom 13.09.2021 vor.
Für die beantragte Fällung von 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume liegt die Genehmigung mit Datum vom 13.09.2021 vor.
Für die beantragte Fällung von 2 gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen geschützten Einzelbäume liegt die Genehmigung mit Datum vom 29.09.2021 vor.

Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens entstehen neue Grünflächen und Gehölzanpflanzungen. Innerhalb des Plangebietes sollen insgesamt 90 Bäume in Form einer Baumreihe entlang der geplanten Hauptverkehrsachse (Planstraße A) und innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche entlang der Planstraßen B1, B2 und B3 (Erschließungsachsen der allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5) angepflanzt werden.
Grünflächen werden unmittelbar an das sonstige Sondergebiet Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur, an das sonstige Sondergebiet – Golfclub und an das sonstige Sondergebiet – Hotel mit Infrastruktur berücksichtigt und festgesetzt. Weiterhin ist die Eingrünung des Plangebietes und Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes zur harmonischen Einbindung in die Landschaft geplant. Durch die Festsetzung von Grünflächen zwischen den geplanten Flächen für die allgemeinen Wohngebiete WA1 – WA5 bleibt die Blickbeziehung zur Ostsee bestehen. Die Ausgleichs- und Ersatzfläche

am südwestlichen Rand des Plangebietes soll den weichen Übergang aus dem Plangebiet in die offene Landschaft sichern. Auf der Fläche soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung 1" dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Erweiterung der Gehölzstruktur mit Neuanpflanzungen. Durch die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung 2" wird eine bestehende Feldhecke erhalten und durch Anpflanzung verlängert.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein. Der Verlust der unbebauten Fläche als möglicher Lebensraum von Fledermäusen, Reptilien, Amphibien Zug- und Rastvögel, wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Fledermäuse
Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu keinem Verlust der Funktionsfähigkeit der Strukturen. Es wurde eine geringe Anzahl an Fledermausquartieren ermittelt. Die festgestellte Jagdaktivität weist auf eine geringe Bedeutung der Planfläche für Fledermäuse hin. Wichtige Jagdhabitate werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Quartierverluste in Gehölzen sind nicht zu erwarten. Alle festgestellten Quartierstrukturen in Gehölzen befinden sich in Bereichen, die auch weiterhin erhalten bleiben. Es konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse ausgeschlossen wird.

Brutvögel
Durch die Umsetzung der Planinhalte ist mit einem Vollverlust an Bruthabitaten zu rechnen. Während bei Arten mit einem jährlichen Wechsel der Fortpflanzungsstätte auch bei einem Verlust der Bruthabitate die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Ausweichen der Brutpaare weiterhin gewährleistet ist, ist bei seltenen, streng geschützten und gefährdeten Arten sowie bei Arten mit einer mehrjährigen Nutzung der Fortpflanzungsstätte ein Ersatz der Fortpflanzungsstätte erforderlich. Bei gehölzbewohnenden Höhlen- und Halbhöhlenbrütern sowie Gebäudebrütern ist der Verlust von Fortpflanzungsstätten durch die ortsnahe Installation von Brutkästen im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

Für die zwei Reviere des **Bluthänflings** ist ein Totalverlust nicht sicher auszuschließen. Sollten die Bruthabitate nicht überplant werden, ist eine störungsbedingte Aufgabe nur bei einer drastischen Veränderung des Reviers zu erwarten. Störungsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Ein Ausweichen der Paare ist ohne Einschränkung möglich, da jedes Jahr das Revier neu besetzt wird. Durch Umsetzung der Planung wird von einem Verlust der Brutflächen der **Feldlerche** ausgegangen. Die Feldlerche ist jedoch nicht an die Fläche gebunden, sodass ein Ausweichen auf andere Ackerflächen möglich ist.
Eine Veränderung des Bruthabitats der **Grauammer** ist laut Gutachter nicht zu prognostizieren. Es wurde festgestellt, dass sich die Reviere der Grauammer innerhalb der Flächen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6 (auf dem Golfplatz) der Nutzung und dem Mahdregime anpassen. Ein Wechsel des

Brutplatzes findet wahrscheinlich regelmäßige statt. Bei erheblichen Störungen ist ein Ausweichen des betroffenen Brutpaares möglich. Von der Umsetzung der Planung ist ein Bruthabitat des **Neuntöters** betroffen.
Mit den Planungen sind keine Beeinträchtigungen, die eine negative Auswirkung auf den Brutplatz des **Teichhuhns** habe könnten, verbunden. Innerhalb der bereits derzeit genutzten Grünfläche nördlich des Golfclubs befindet sich gemäß AFB der Brutplatz eines Feldsperlings.

Für Maßnahmen zum Artenschutz ist für den Ersatz von Bruthabitaten folgendes vorgesehen.

Ersatz von Bruthabitaten für Neuntöter
Als Ersatz für ein verlorengegangenes Bruthabitat für den Neuntöter ist die Lückenbepflanzung der vorhandenen Feldhecke südöstlich außerhalb des Plangebietes mit dornenreichen Gehölzen wie Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa) und Hundsrose (Rosa canina) vorgesehen (vgl. Punkt IV.9 der textlichen Festsetzungen).

Ersatz von Bruthabitaten für Bachstelze (1x), Haussperling (3x),
Als Ersatz von Bruthabitaten für Bachstelze (1x), Haussperling (3x) sind 8 künstliche Nistgelegenheiten innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Ersatz von Bruthabitaten für Bachstelze (1x), Haussperling (3x), Mehlschwalbe (1x)
Als Ersatz von Bruthabitaten für Bachstelze (1x), Haussperling (3x), Mehlschwalbe (1x) sind 10 künstliche Nistgelegenheiten im Bedarfsfall bei Eingriffen und Maßnahmen innerhalb der Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 innerhalb dieser Gebiete zu schaffen. Maßnahmen an den Gebäuden sind mit ökologischer Baubegleitung in Bezug auf die betroffenen Artengruppen durchzuführen.

Die Gebäude innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 9.1 und WA 9.2 sind in ihrem Bestand zu sichern. Aufgrund von Instandhaltungs-, Sanierungsmaßnahmen und Ergänzungsbebauung können Auswirkungen der Planung auf ein Bruthabitat der **Mehlschwalbe** und der **Bachstelze** sowie auf drei Bruthabitate des **Haussperlings** nicht ausgeschlossen werden. Sollte es zu Gebäudeveränderungen kommen, sind die siedlungs- und gebäudebrütenden Arten zu berücksichtigen, um Verbotstatbestände auszuschließen.

Zug- und Rastvögel
Die Nutzung der Ackerflächen für Zug- und Rastvögel ist u.a. von der angebauten Feldfrucht abhängig und schwankt zwischen den Jahren stark. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Ausweichen auf bestehende Ackerflächen im Umfeld des Plangebietes ist weiterhin erfüllt, sodass diese Habitatverluste nicht rechtlich relevant sind. Der gutachterliche Nachweis erbrachte, dass bei Umsetzung der Planungsinhalte Beeinträchtigungen rastender Vögel durch eine Zunahme der touristischen Aktivität im Umkreis des Plangebietes, insbesondere durch Scheuchwirkungen, entstehen. Die Größe der Zunahme der Beeinträchtigung im Verhältnis zum Bestand lässt sich nur schwer prognostizieren. Es wird davon ausgegangen, dass der Nahbereich der Planung am meisten betroffen sein wird. Gemäß Gutachten betrifft dies v. a. den

Uferabschnitt zwischen Zierow und Hohen Wieschendorf Huk, Bereiche außerhalb des B-Planes Nr. 28.
Es werden vorsorglich Maßnahmen genannt, um die Beeinträchtigungen zu reduzieren. Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Vögel sind im öffentlichen Bereich Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.
Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Zug- und Rastvögel auszugehen.

Reptilien
Eine planungsbedingte Beeinträchtigung der **Zauneidechse** und **Waldeidechse** wird ausgeschlossen. Aufgrund der Habitateigenschaften ist nicht vollständig auszuschließen, dass bei Umsetzung der Planinhalte kleinräumige Lebensräume der **Ringelnatter** und der **Blindschleiche** zerstört werden. Ein baubedingter Verlust von kleineren Habitatbereichen ist jedoch aufgrund des ausgedehnten Vorkommens (der Ringelnatter und der Blindschleiche zwischen Hohen Wieschendorf und Zierow) nicht populationswirksam.

Amphibien
Im Vorhabengebiet befinden sich mit dem Dorfteich ein potentielles Amphibienlaichgewässer. Das Laichgewässer (Dorfteich) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 bleibt bei der Realisierung des Vorhabens erhalten, sodass es nicht zum Verlust maßgeblicher Habitatbestandteile der Arten Teichfrosch (Wasserfrosch) und Erdkröte kommt.
Laut Gutachten ist nicht auszuschließen, dass einzelne Individuen des Laubfrosches nach der Laichzeit oder auf der Wanderung zwischen Winterquartier und Laichhabitat auch die Flächen des Bebauungsplanes tangieren.

Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der **Reptilien und Amphibien** auszugehen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG während der Baumaßnahmen zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien und Reptilen getroffen.

Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt von einer mäßigen Betroffenheit auszugehen.
Insgesamt ist durch die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere von einer geringen Betroffenheit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingt sind die mit der Überplanung des Gebietes nun zulässigen Nutzungen zu beachten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb der neuen Baugebiete kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase der Arten kommen. Da teilweise innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

Durch die Beleuchtung im Plangebiet werden nachtaktive flugfähige Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Diese verlassen ungewollt ihren

eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgaben" gehindert. Die Außenbeleuchtung ist daher so zu gestalten, dass keine Insekten, Fledermäuse und nachtaktive Vögel durch Licht angelockt werden. Eine insektenschonende Außenbeleuchtung (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) im öffentlichen Bereich ist im Plangebiet vorgesehen. Darauf ist im öffentlichen Straßenraum im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu achten.
Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Tiere werden als unerheblich bewertet.

5.5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Festsetzungen ist es möglich eine Bebauung vorzunehmen. Beachtlich bei den Betrachtungen sind die Bebauungsmöglichkeiten entsprechend der rechtskräftigen Bebauungspläne im nördlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Anlagebedingte Auswirkungen
Die geplante Versiegelung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,25 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 37,5 %. Im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 9.1 und 9.2 beträgt die geplante Versiegelung auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,30 zuzüglich der möglichen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 somit maximal 40%. Damit ist gegenüber dem vorhandenen baulichen Bestand noch eine ergänzende Bebauung möglich.
Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Bereiche unversiegelt sind und auch durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Die geplante Versiegelung des Sondergebietes – Hotel mit Infrastruktur und des Sondergebietes – Golfclub beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,40 somit maximal 40 %; eine Überschreitung ist hier unzulässig.
Die übrigen Bereiche sind unversiegelt und können durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Die geplante Versiegelung des Sondergebietes – Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur beträgt auf Grund der festsetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,50 zuzüglich einer Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von maximal 0,1 somit maximal 60 %.
Die übrigen Bereiche sind unversiegelt und können durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Die geplante Versiegelung des Sondergebietes – Dauerwohnen und Ferienwohnen beträgt auf Grund der festsetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,35 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 53 %.
Die übrigen Bereiche sind unversiegelt und können durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von ca. 27 ha; davon nehmen die Baugebiete, die einen maximalen Versiegelungsgrad wie zuvor aufgeführt erreichen können, eine Fläche von insgesamt 134.071 m² (dies entspricht ca. 50 % der Geltungsbereichsfläche) ein.
Weiterhin sind folgende Flächen geplant, mit denen Versiegelung einhergeht:

- Verkehrsflächen von insgesamt 36.813 m² geplant (dies entspricht ca. 14 % der Geltungsbereichsfläche),
- Fläche für ein Abwasserpumpwerk mit 92 m² (dies entspricht ca. 0,03% der Geltungsbereichsfläche),
- Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken mit 3.451 m² (dies entspricht ca. 1,3 % der Geltungsbereichsfläche),

Für die weiteren geplanten Flächen ist vordergründig von einer Versiegelung nicht auszugehen (entspricht ca. 35,5 % der Geltungsbereichsfläche):

- Grünflächen mit 75.701 m² (dies entspricht ca. 28 % der Geltungsbereichsfläche),
- Wasserflächen mit 3.692 m² (dies entspricht ca. 1,4 % der Geltungsbereichsfläche),
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit 16.444 m² (dies entspricht ca. 6 % der Geltungsbereichsfläche).

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.
Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen im Bereich über die vorgesehenen Baufenster und Fläche für die Tiefgarage, die geplanten Flächen für Ver- und Entsorgung und Verkehrsflächen hinaus durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.
Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Es können sowohl neue Wohngebiete als auch Ferien- und Freizeitnutzungen aus der planungsrechtlichen Grundlage dieses Bebauungsplanes entstehen, wobei die rechtskräftige Bauleitplanung im nördlichen Geltungsbereich zu beachten ist. Relevante betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu prognostizieren.
Für das Schutzgut Fläche besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

5.5.3. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Flächen für die Landwirtschaft künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Waldflächen sind nicht betroffen.

Auch wenn aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft aufweist, so ist mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust an Bodenfunktionen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. 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.
Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich. **Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.**

Anlagebedingte Auswirkungen
Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen ist damit einhergehend ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.
Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarie entstehen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. **Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.**

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen.

Grundwasser
Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Niederschlagswasser:
Die gesamte vorhandene Bebauung des Ortes führt ihr Niederschlagswasser in den vorhandenen Dorfteich ab. Im Bereich der Golfanlage inklusive Hotel nimmt ebenfalls ein vorhandener Teich das Niederschlagswasser des Einzugsbereiches auf; von dort erfolgt die gedrosselte Ableitung. In diese Systeme soll im Weiteren nicht eingegriffen werden. Sie werden mit dem o.g. Konzept (siehe unter Teil 1, Punkt 12, Ver- und Entsorgung) nicht betrachtet.
Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde bereits ein Konzept zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserableitung sowie

zur Löschwasserbereitstellung erarbeitet und aktualisiert[14] und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.
Das Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet.

Für konkrete Aussagen zur möglichen Versickerung des Niederschlagswassers sind Untersuchungen des Baugrundes erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgenommen werden. Das o.g. Konzept stützte sich auf Erfahrungen aus anderen Bauvorhaben in der Region um Hohen Wieschendorf; hiernach ist davon auszugehen, dass überwiegend bindige Böden anstehen. Unter Berücksichtigung dieser Bedingungen ist eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht umsetzbar. Infolge dessen wurde für das o.g. Konzept davon ausgegangen, dass das gesamte Niederschlagswasser gefasst und in eine geeignete Vorflut abzuleiten bzw. über Verdunstungsmulden zu führen ist. Genaue Aussagen können erst nach Vorliegen eines Baugrundgutachtens mit Angaben zur Durchlässigkeit oder auch Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten und Aussagen über die Grundwassersituation getroffen werden.

Die weiteren Eingangsdaten sind dem o.g. Konzept zu entnehmen.

Im Ergebnis des o.g. Konzeptes ist für jedes Grundstück ein Regenwasseranschluss zur Ableitung vorzusehen. In den Verkehrsflächen bzw. Grünflächen ist das Niederschlagswasser in Kanälen zu sammeln und abzuführen. Da die Ableitung in die Vorflut von der Menge her begrenzt ist (max. 15 l/s*ha), sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorzusehen. Rückhaltungen in Staukanälen sind aufgrund der Höhenlage des Plangebietes schwer umsetzbar und aufgrund der relativ hohen Kosten nicht zu empfehlen.

Es ist geplant, für die südlichen Teilbereiche eine Niederschlagswasserableitung in ein neu zu schaffendes Regenwasserrückhaltebecken am östlichen Ortsrand vorzunehmen und von dort über eine neu zu errichtende Vorflutleitung in die Ostsee. Eine Nutzung einer vorhandenen Drainageleitung als Vorflut wurde im o.g. Konzept auch fachlicher Sicht nicht empfohlen. Die neu zu verlegende Vorflutleitung sollte an der östlichen Bebauungsplangrenze in nördliche Richtung bis zur Straße Am Anleger gebaut werden und von dort straßenbegleitend bis in die Ostsee führen. Während des Aufstellungsverfahrens waren zwei Möglichkeiten für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Ostsee zu benennen:

- Variante mit eigener Einleitstelle: Der Bau der Leitung und des Einleitbauwerks sind gesondert beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) anzuzeigen. Die neu zu verlegende Regenwasserleitung wird an der östlichen Bebauungsplangrenze in nördliche Richtung bis zur Straße "Am Anleger" gebaut und dort innerhalb der Straßenverkehrsfläche bis an die Ostsee geführt. Die Eigentumsverhältnisse sind zu berücksichtigen und es ist eine Grunddienstbarkeit oder ein Gestattungsvertrag vorzulegen.
- Variante Anschluss an die bestehende Einleitung B-Plan Nr. 27: Für die Genehmigung dieser Variante wird eine Berechnung der Gesamtmenge an

[14] Erläuterungen Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019/ April 2021/ August 2021

Oberflächenwasser aus beiden B-Plan-Gebieten benötigt; die Antragsunterlagen sind – dem Bauleitplanverfahren nachgelagert – zur Genehmigung einzureichen. Wenn das Leitungssystem des B-Planes Nr. 27 das anfallende Niederschlagswasser aus dem B-Plan Nr. 28 mit aufnehmen kann, wäre die Einbindung in den vorhandenen Schacht RW 4 vorzunehmen. Die Änderung der Einleitgenehmigung wäre zu beantragen. Die Eigentumsverhältnisse sind zu berücksichtigen und es ist eine Grunddienstbarkeit oder ein Gestattungsvertrag vorzulegen.

Das StALU WM hat in seiner Stellungnahme vom 18. Mai 2021 unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise die wasserrechtliche Erlaubnis sowohl für die Möglichkeit einer eigenen Einleitstelle als auch für die Möglichkeit des Anschlusses an die bestehende Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 27 in Aussicht gestellt. Die Nutzung der "Fremdgrundstücke" wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert.

Für den nördlichen Teilbereich der geplanten Wohnbebauung ist die Niederschlagsentwässerung über Verdunstungsmulden vorgesehen, die in die Grünflächen zwischen der neuen Durchfahrtsstraße und dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 integriert werden sollen. Ein Überlauf ist an die geplante Vorflutleitung anzuschließen.

Für einen Teilbereich mit geplanten Grundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 6, die an der Straße Zum Anleger entstehen sollen, ist die Ableitung von Niederschlagswasser in das vorhandene Leitungssystem des Ortes, das in den Dorfteich entwässert, geplant. Im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung sind die konkreten Kapazitäten zu ermitteln.

Das auf den Flächen der geplanten Hotelanlage anfallende Niederschlagswasser im Norden des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes soll in Mulden auf dem Hotelgelände bzw. straßenbegleitend erfolgen. Der Überlauf soll in die neue Vorflutleitung münden.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagwasser getroffen, wie z.B. die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken. Darüber hinaus sind weitergehende vertragliche Regelungen zur Realisierung getroffen worden.

Die wasserrechtliche Genehmigung gemäß dem vorgelegten Konzept wurde vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt mit dem Schreiben vom 18. Mai 2021 bei Berücksichtigung der in dieser Stellungnahme gegebenen Hinweise in Aussicht gestellt.

Trinkwasser:
Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet wird über neu zu errichtende Anlagen (Trinkwasserversorgungsleitungen) sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28, die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet. Ein neu zu errichtender Trinkwasserbehälter mit einem Volumen von ca. 250 bis 300 m³ außerhalb des Plangebietes soll die Versorgungssicherheit auch bei Versorgungsspitzen gewährleisten.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.

Schmutzwasserableitung:
Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird über die Anlagen des Zweckverbandes Wismar erfolgen. Die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes in Hohen Wieschendorf erfordert den Neubau eines Schmutzwasserentwässerungssystems[15] Das Schmutzwasser soll zunächst im Freigefälle zu einem neu zu bauenden Abwasserpumpwerk im Norden des Plangebietes geleitet werden. Jedes Baugrundstück erhält einen separaten Anschluss.
Vom geplanten Abwasserpumpwerk ist eine Abwasserdruckleitung bis zum Hauptpumpwerk in Beckerwitz (von dort aus Überleitung in die Kläranlage) zu errichten. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse kann das Schmutzwasser nicht im Freigefälle an vorhandene Schmutzwasseranlagen angeschlossen werden, sondern wird über ein System von Freigefälleleitungen mit Grundstücksanschlüssen zu einem Abwasserpumpwerk im Norden des B-Plan-Gebietes transportiert.

Die Dimensionierung des Abwasserpumpwerks wie auch der Abwasserdruckleitung ist im Hinblick auf die komplette Erschließung in Abstimmung mit dem Zweckverband Wismar im Rahmen der technischen Planung vorzunehmen.

Durch den zusätzlichen Schmutzwasseranfall aus dem vorliegenden Bebauungsplangebiet ist die Erweiterung des Hauptabwasserpumpwerk Beckerwitz entsprechend vorzunehmen.

Baubedingte Auswirkungen
Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander verzahnt sind, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus. **Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.**

Anlagebedingte Auswirkungen
Anlagebedingte Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen und der Ableitung des Oberflächenwassers. Da die Versickerung oder Verwertung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist, ist dies von Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch die versiegelten Flächen. **Für das Schutzgut Wasser werden die anlagebedingten Auswirkungen als mäßig beurteilt.**

[15] Konzept Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Mai 2019

Betriebsbedingte Auswirkungen
Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt.
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Ableitung von Abwässern oder Oberflächenwasser in oder auf die öffentlichen Straßen ist unzulässig.
Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Für das Schutzgut Wasser besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

5.5.4. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen
Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. **Für das Schutzgut Klima/ Luft besteht keine Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagebedingte Auswirkungen
Die Luftzirkulation an der Ostsee wird nicht nachhaltig durch die Bebauung beeinträchtigt.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. 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.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden 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.
Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/Luft auf regionalklimatischer Eben besteht keine Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der vorliegenden Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima hervorgerufen. **Für das Schutzgut Klima/Luft besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

5.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen
Aufgrund der geplanten Bebauung ist mit baubedingten Auswirkungen zu rechnen, z.B. Kranaufstellung. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden die baubedingen Auswirkungen als gering betrachtet. **Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine geringe Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

Anlagebedingte Auswirkungen
Durch die geplante Bebauung können bisher unbebaute Flächen bauliche in Anspruch genommen werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Aufgrund des direkten Anschlusses des Plangebietes an die bestehende Ortslage sowie an den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die geplante Haupterschließungsachse, welche die bestehende Ortslage/ Ortsdurchfahrt entlastet.
Die Festsetzungen für die geplante Bebauung zielen auf eine harmonische Ergänzung ab. Es ist im Bereich der geplanten Wohngebiete eine kleinteilige Bebauung vorgesehen. Die größten Baukörper können im Bereich der geplanten Hotelanlage zwischen der vorhandenen Ortslage und dem Golfplatz entstehen. Im Bereich des Golfplatzes sind bereits größere Baukörper, als für die dörfliche Bebauung üblich, vorhanden.
Es wird daher davon ausgegangen, dass geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.
Für das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild besteht eine geringe Betroffenheit durch anlagebedingte Auswirkungen.

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

5.5.6. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von Vornherein ausschließen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 und den weiteren in der Ortslage Hohen Wieschendorf vorgesehenen Vorhaben im Ortszentrum (B-Plan Nr. 6, B-Plan Nr. 6 Alternativfläche, B-Plan Nr. 28) wurden für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff" sowie für das GGB-Gebiet „Wismarbucht" jeweils eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durch das Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH (IfAÖ; Stand: 08.12.2017) erstellt. Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des GGB- und SPA-Gebietes geprüft und bewertet. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen sind wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.
Maßnahmen für eine Verträglichkeit und zur Schadensbegrenzung werden in den FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das GGB „Wismarbucht" und für das

SPA „Wismarbucht und Salzhaff" benannt. Für den heutigen Stand und die bekanntgegebenen und durch Festsetzungen gesicherten Kapazitäten wurde eine Plausibilitätsbetrachtung erstellt. Unter Berücksichtigung der gering veränderten Planvorhaben mit gesicherten Festsetzungen und unter Berücksichtigung der bereits realisierten Maßnahmen zur Besucherlenkung (saisonale Einschränkungen für den Wanderweg an der Huk und zusätzlicher Weg hinter der Härrwisch zwischen Hohen Wieschendorf und Zierow) kann von einer Verträglichkeit der Vorhaben ausgegangen werden.
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; sie wurden bereits teilweise realisiert. Die o. g. Maßnahmen werden in den Gutachten zum Nachweis der Natura 2000 – Verträglichkeit benannt. Für den B-Plan Nr. 28 wurde zum Stand „Entwurf" eine Plausibilitätsbetrachtung unter Berücksichtigung des nunmehr präzisierten Erkenntnisstandes durchgeführt. Zusätzlich wurden mit Stand vom 25.08.2021 Verträglichkeitsprüfungen für das BSG „Wismarbucht und Salzhaff" und für das GGB „Wismarbucht" (jeweils IfaÖ) unter Berücksichtigung des im Planverfahren bekanntgegebenen Kenntnisstandes gefertigt. Maßgeblich wurden dabei Überprüfungen und das Zusammenwirken mit anderen Vorhaben ergänzt. Eine Verträglichkeit kann unter Beachtung der Maßnahmen nachgewiesen werden. Für die Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht" wurden die Neuaufnahmen der Lebensraumtypen von 2020 verwendet und somit die Planbewertung aktualisiert.
Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff" und des FFH-Gebietes „Wismarbucht" oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt.
Die Gutachten und die Plausibilitätsbetrachtungen gehören zu den Bestandteilen der Plandokumentation und der Verfahrensunterlagen.

5.5.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Zusätzlich zur bereits vorhandenen Wohnfunktion wird diese umfangreich mit der vorliegenden Planung erweitert. Weiterhin wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Hotelanlage sowie eines Golfclubs und in geringem Umfang für ein Sondergebiet Dauerwohnen und Ferienwohnen geschaffen.

Baubedingte Auswirkungen
Als baubedingte Auswirkungen kann es während der Bauphase durch Baufahrzeuge zu Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen kommen. Baubedingte Störungen der Erholungsfunktion, durch Baulärm, baubedingten Verkehrslärm, in geringen Mengen an Schadstoffeinträgen, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerter Zugänglichkeit können auftreten. Zur Verminderung der Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die bestehende Ortslage hat die Gemeinde den Bauablauf so vorgesehen, dass zuerst innerhalb der Trasse der Planstraße A die Baustraße zu errichten ist, um im Zuge der Bauphase die Ortslage und die Straße „Zur Schwedenschanze" und „Zum Anleger" zu entlasten. Erst dann sollen die

anderen baulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung mit dem Erschließungsträger wurde getroffen.
Durch die zeitliche Befristung baubedingter Störungen und Emissionen sind diese als unerheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen
Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich durch Versiegelungen und die Errichtung von baulichen Anlagen.
Aufgrund der vorliegenden Planung wird die Wohngebietsnutzung und die Sondergebietsnutzung erweitert.
Die Wohngebiete sind mit einer Eingrünung geplant; zur Nutzung des Hotels gehörig wurde eine großzügige Grünfläche geplant. Somit sind die Erholungs- und Freizeitfunktionen auf privaten Flächen gewährleistet. Aufgrund der Planung kommt es mit der Umsetzung zu einem Verlust von Ackerflächen und Grünland.
Vom bestehenden Landwirtschaftsbetrieb wird weitestgehend bereits jetzt die westliche Ortsumfahrung genutzt. Diese soll mit der rechtsverbindlichen Umsetzung der Planung dann dauerhaft weiter genutzt werden.
Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen
Das Verkehrsaufkommen auf der vorhandenen Straße im zentralen Ortsbereich wird auf Grund der geplanten Änderung der Verkehrssituation geringer. Durch die veränderte Verkehrsführung erfolgt weiterhin auch eine Entlastung des zentralen Ortsbereiches im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr.
Bei Umsetzung der vorliegenden Planung wird das Verkehrsaufkommen zunehmen. Auswirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung werden als relevant eingeschätzt. Durch die geplanten Nutzungen und der damit verbundenen Verkehrszunahme ist mit relevantem Verkehrslärm entlang der geplanten Haupterschließungsachse zu rechnen.
Die Erhöhung der damit einhergehenden Schadstoffemissionen wird diesbezüglich als gering bewertet.

In der schalltechnischen Untersuchung[16] wurde die Ermittlung und Bewertung von Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Vorhabens vorgenommen:

- Straßenverkehrslärm,
- Geräuschbelastung durch Veranstaltungen auf dem zentralen Platz (beispielhaft ein sonntägliches Volleyballturnier),
- Geräuschbelastung durch Sportanlagen (Golfplatz Hohen Wieschendorf),
- Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen (Erdbeerhof Glantz, Parkplatz südöstlich des Plangebietes, sonntäglicher Markt auf dem geplanten Platz).

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gewährleistet werden, wenn für die straßennahen Bereiche in den Wohngebieten entlang der geplanten Haupterschließungsachse Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen im straßennahen Bereich getroffen werden.

[16] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg (Bericht Nr. ACB-0621-8818/04 - 3. Rev) vom 23. Juni 2021

Weiterhin wurden die Auswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme durch das Vorhaben auf die Ortslagen Beckerwitz und Gramkow gutachterlich[17] geprüft. Maßnahmen zum Schutz sind hier nicht erforderlich.

Unter Einhaltung der oben genannten sowie der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umgebung können ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

5.5.8. Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter

Durch die vorliegende Planung werden entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Entsprechend der Mitteilung des Landesamtes für Kultur und Denkmalschutz M-V wurde darauf hingewiesen, dass angesichts der in der Umgebung des Geltungsbereiches bekannten Bodendenkmale mit dem Vorhandensein weiterer, noch unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen wäre. Daher sind - dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert - Untersuchungen (mittels anerkannter Prüfmethoden (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten)) zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durch eine geeignete Fachfirma durchzuführen. Die Vorgehensweise ist zwischen dem Erschließer und der zuständigen Fachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalschutz M-V) außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abzustimmen. Die notwendigen Untersuchungen vor Ort sind durch den Vorhabenträger auf dessen Kosten vorzunehmen. Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wurde eine vertragliche Regelung zur Freigabe von Sicherheiten im Erschließungsvertrag getroffen.
Die Untersuchungen sollen dem Aufstellungsverfahren nachgelagert vorgenommen werden, da derzeit konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen von der Fachbehörde nicht geäußert wurden. Als Anhaltspunkt dient nur die Mitteilung, dass Bodendenkmale in der Umgebung auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangeltungsbereich zu rechnen ist. Die Gemeinde ist nach ihrer Auffassung nicht verpflichtet, eigene Forschungen zu bisher unbekannten Sachverhalten und Problemlagen vorzunehmen oder zu veranlassen. Die Gemeinde erachtet die gewählte Vorgehensweise als hinreichend im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Sollten während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur

[17] Schalltechnische Untersuchung – Ergänzende Verkehrsbetrachtung in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow (RG / 8818_08_st), ACCON GmbH, Greifenberg, vom 29.06.2021

und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist 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, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und bei Einhaltung und Umsetzung der Bestimmung des §11 DSchG M-V besteht keine Betroffenheit durch die baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebs- und anlagebedingte Auswirkungen.

5.5.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden. Es sind auch die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete in die Betrachtungen einzubeziehen.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, der Hotelanlage, des Golfclubs, der Dauer- und Ferienwohnungen sowie des sonstigen Sondergebietes für die touristische Infrastruktur mit Dorfplatz und Betriebswohnungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden können, werden durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland" kompensiert.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich/ Ersatz im Plangebiet sowie eingriffsnah außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich

durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

5.5.10. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wurde die Erfassung, Analyse und Bewertung in einer schalltechnischen Untersuchung[18], die während des Aufstellungsverfahrens überarbeitet wurde[19], vorgenommen. Bewertet wurden:

- Straßenverkehrslärm,
- Geräuschbelastung durch Veranstaltungen auf dem zentralen Platz (beispielhaft ein sonntägliches Volleyballturnier),
- Geräuschbelastung durch Sportanlagen (Golfplatz Hohen Wieschendorf),
- Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen (Erdbeerhof Glantz, Parkplatz südöstlich des Plangebietes, sonntäglicher Markt auf dem geplanten Platz).

Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche im straßennahen Bereich der "Planstraße A" notwendig sind. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Weiterhin wurden die Auswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme durch das Vorhaben auf die Ortslagen Beckerwitz und Gramkow gutachterlich[20] geprüft. Maßnahmen zum Schutz sind hier nicht erforderlich.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin 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.

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

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich des Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf

[18] "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg, (Bericht-Nr: ACB-0520-8818/04 – 1. Rev) vom 15. Mai 2020

[19] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen", ACCON GmbH, Augsburg (Bericht Nr. ACB-0621-8818/04 - 3. Rev) vom 23. Juni 2021

[20] Schalltechnische Untersuchung – Ergänzende Verkehrsbetrachtung in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow (RG / 8818_08_st), ACCON GmbH, Greifenberg, vom 29.06.2021

den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen. Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein (Aufschüttungen, z.B. mit Aschen oder Schlacken, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche). Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.
Unter Einhaltung und Umsetzung der oben genannten baulichen Maßnahmen an der straßenseitigen Gebäudehülle sowie der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern und deren Entsorgung **werden die Umweltauswirkungen als unerheblich eingeschätzt.**

5.5.11. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Einschränkungen in den Festsetzungen werden zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht getroffen. Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus.
Unter Beachtung der örtlichen Gestaltung wurde im Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit von Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen) zur Energiegewinnung durch aktive Sonnenenergienutzung auf Dachflächen derart geregelt, dass nur dachintegrierte Solaranlagen im Farbspektrum der Dachflächen zulässig sein sollen (gilt nicht für Garagen und Nebengebäude).
Somit sind die gesetzlichen Anforderungen im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu erfüllen.
Die Umweltauswirkungen, zum Beispiel durch Blendwirkung und Geräusche, durch die mögliche Nutzung erneuerbarer Energien werden als gering eingeschätzt.

5.5.12. Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.**

5.5.13. Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

In der näheren Umgebung des Plangebietes hat die Gemeinde Hohenkirchen den Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 im Bereich der Ostsee. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist bereits seit November 2019 rechtkräftig. Die Zielsetzung für dieses Plangebiet besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung und den Betrieb eines Sportboothafens inklusive Anleger sowie eines Parkplatzes für Tagesgäste und eine Ferienhausanlage zu schaffen. Hierbei ist zu beachten, dass das Gelände bereits seit Jahren für wassergebundene Freizeitaktivitäten genutzt wird und bauliche Anlagen bereits vorhanden sind. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt diese Planung bereits.

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.
Projektwirkungen des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden auch im Rahmen der Natura 2000-Prüfungen im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten überprüft.
Als potentiell zu berücksichtigende Pläne und Projekte werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 und die Bebauungspläne Nr. 12, 13, 14, 40 und 12 Neu der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, der B-Plan Nr. 27 der Stadt Klütz (Wohlenberg) der B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen (Hohen Wieschendorf) und der B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Zierow angesehen.
Unter Berücksichtigung der Realisierung von Maßnahmen in der Stadt Klütz und der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen im Zusammenwirken mit diesen Projekten entstehen.
Prüfrelevant in die weitere Betrachtung wurden maßgeblich einbezogen der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen (Anleger Hohen Wieschendorf) und der B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Zierow (Strand).
Der Abschichtungsprozess für den B-Plan Nr. 28 hat ergeben, dass potentielle Wirkungen aus der Zunahme der Nutzung beruhigter Strandbereiche resultieren. Der B-Plan Nr. 27 liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des B-Planes Nr. 28 mit vergleichbaren Auswirkungen. Für beide Vorhaben sind ähnliche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung umzusetzen, die vorrangig darauf abzielen, durch gezielte Wegeführung die Besucher außerhalb der beruhigten Strandabschnitte zu leiten. Für den B-Plan Nr. 13 der Gemeinde Zierow können Beeinträchtigungen durch die Strandsperrung an der Härrwisch ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen sind von der Zunahme der touristischen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten (GGB „Wismarbucht", BSG „Wismarbucht und Salzhaff", sonstige Auswirkungen).

6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

6.1. Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen

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 Pflanzenarte, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5 BNatSchG, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene

unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL

II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG

III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

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.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf wurde durch das Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH (IfAÖ; Stand: 18.05.2017) ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Bestandteil der Plandokumentation gilt und den Verfahrensunterlagen beigefügt wird. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 28 erfolgten Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Zug- und Rastvögel, Reptilien und Amphibien.

6.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") im räumlichen Zusammenhang erhalten wird. Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*
Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF") zu überwinden.

6.3. Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Bedingt durch die anthropogene Überprägung des Plangebietes durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie der Wohnbebauung ist das Potential für die geschützten Vogelarten als gering einzustufen. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der Lage des Plangebietes in einem regelmäßig gestörten Raum ist mit einem relativ störungsunempfindlichen Artenspektrum zu rechnen.
Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Brutvögel insgesamt elfmal in den Monaten Februar bis Juli 2016 durch Gutachter der IfAÖ begangen.
Im Zuge der Kartierung wurden im gesamten Untersuchungsgebiet (B-Plan Nr. 6, B-Plan Nr. 27 und Alternativfläche Ferienhaus) 85 Brutvogelarten erfasst, wovon 31 Arten als planungsrelevant sind.
Das Tötungsverbot von Brutvögeln wird durch eine Bauzeitenbeschränkung auf die Wintermonate (30. September bis 01. März) eingehalten. Weiterhin ist der allgemeine Gehölzschutz zu beachten.

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 des Bruthabitats, sodass ein Ersatz der Fortpflanzungsstätte erforderlich ist. Es ist ein Ersatz im Verhältnis von 1:2 durch die Installation von Brutkästen für gehölzbewohnende Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sowie Gebäudebrüter zu erbringen.
Innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die Bruthabitate der Bachstelze (1x) und des Haussperlings (3x) betroffen. Es sind 8 künstliche Nistgelegenheiten zu schaffen.
Für die Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 gilt eine Bestandssicherung. Sollten es zu Gebäudeveränderungen kommen, die Auswirkungen auf die Bruthabitate der Mehlschwalbe (1x), der Bachstelze (1x) und des Haussperlings (3x) haben, sind diese Arten zu

berücksichtigen um Verbotstatbestände auszuschließen. Es sind 10 Nistplätze vorsorglich vorzuhalten. Der Hausrotschwanz ist nicht betroffen.

Der Neuntöter besitzt ein Revier im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28, welches im Zuge der Realisierung des sonstigen Sondergebietes – Golfclub verloren geht. Als Ausgleich sind dornenreiche Gehölze Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa) und Hundsrose (Rosa canina) als Heckenstruktur oder als Strauchgruppenpflanzung anzupflanzen.

Zug- und Rastvögel
Das Untersuchungsgebiet wurde zwischen Ende August 2015 und Mitte August 2016 im Verlauf von 24 Begehungen durch Gutachter der IfAÖ erfasst.
Im Zuge der Kartierung wurden im gesamten Untersuchungsgebiet (B-Plan Nr. 6, B-Plan Nr. 27 und Alternativfläche Ferienhaus) 62 Wat- und Wasservogelarten erfasst. Auf den Ackerflächen östlich des Ortsteils Hohen Wieschendorf wurden die Arten Singschwan, Höckerschwan und Großer Brachvogel beobachtet. Die Nutzung der Ackerflächen ist v.a. von der angebauten Feldfrucht abhängig und wechselt mit den Jahren.
Im Rahmen der Baufeldberäumung und der Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 28 kommt es zu einem nahezu vollständigen Habitatverlust. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang durch Ausweichen auf bestehende Ackerflächen im Umfeld des Plangebietes ist weiterhin erfüllt, sodass diese Habitatverluste nicht rechtlich relevant sind.
Der gutachterliche Nachweis erbrachte, dass bei Umsetzung der Planungsinhalte Beeinträchtigungen rastender Vögel durch eine Zunahme der touristischen Aktivität im Umkreis des Plangebietes, insbesondere durch Scheuchwirkungen, entstehen. Die Größe der Zunahme der Beeinträchtigung im Verhältnis zum Bestand lässt sich nur schwer prognostizieren. Es wird davon ausgegangen, dass der Nahbereich der Planung am meisten betroffen sein wird. Gemäß Gutachten betrifft dies v. a. den Uferabschnitt zwischen Zierow und Hohen Wieschendorf Huk, Bereiche außerhalb des B-Planes Nr. 28.
Es werden vorsorglich Maßnahmen genannt, um die Beeinträchtigungen zu reduzieren. Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Vögel sind im öffentlichen Bereich Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa

Fledermäuse
Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Fledermäuse insgesamt dreimal in den Monaten Juli bis August 2016 durch Gutachter der IfAÖ begangen. Es erfolgten Sichtkontrollen des Baum- und Gehölzbestandes.
Es wurde eine geringe Anzahl an Fledermausquartieren ermittelt, ebenso eine geringe Jagdaktivität. Das Plangebiet weist somit eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf. Quartierverluste in Gehölze sind nicht zu erwarten. Die festgestellten Quartierstrukturen der Gehölze befinden sich in Bereichen, die auch weiterhin erhalten bleiben. Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist entsprechend auszuschließen.
Im öffentlichen Bereich sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden um keine Anziehungswirkung auf Insekten auszuüben.

Reptilien
Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Reptilien insgesamt sechsmal in den Monaten März bis August 2016 durch Gutachter der IfAÖ begangen.
Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Untersuchungsflächen des B-Plan Nr. 6 und die Alternativfläche - Ferienwohnung) weist keine Lebensraumeigenschaften für die artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse auf. Das Vorkommen dieser Art ist mit Sicherheit auszuschließen. Die Waldeidechse wurde innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 nicht angetroffen.

Ebenso erfolgten keine Nachweise der Ringelnatter in den unmittelbaren Bauflächen. Aber „auch wenn keine Nachweise aus den unmittelbaren Bauflächen vorliegen, ist aufgrund der Habitateigenschaften nicht vollständig auszuschließen, dass bei der Umsetzung der Planinhalte kleinräumige Lebensräume der Art zerstört werden." (Kartierbericht - IfAÖ, 18.05.2017).
Innerhalb der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden durch den Gutachter keine Nachweise der Blindschleiche festgestellt. Aufgrund der Verteilung der Nachweise u.a. innerhalb der Flächen der Parkhausruine und im Ufersaum zwischen Zierow und Marina Hohen Wieschendorf kann davon ausgegangen werden, dass auch weitere, geeignete Habitate im Untersuchungsraum von der Blindschleiche besiedelt werden. Ein baubedingter Verlust von kleineren Habitatbereichen ist aufgrund des ausgedehnten Vorkommens der Ringelnatter und der Blindschleiche zwischen Hohen Wieschendorf und Zierow nicht populationswirksam.

Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Amphibien
Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Amphibien insgesamt sechsmal in den Monaten März bis Mai 2016 durch Gutachter der IfAÖ begangen.
Im Vorhabengebiet befinden sich mit dem Dorfteich ein potentielles Amphibienlaichgewässer. Das Laichgewässer (Dorfteich) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 bleibt bei der Realisierung des Vorhabens erhalten, sodass es nicht zum Verlust maßgeblicher Habitatbestandteile der Arten Teichfrosch (Wasserfrosch) und Erdkröte kommt.
Laut Gutachten ist nicht auszuschließen, dass einzelne Individuen des Laubfrosches nach der Laichzeit oder auf der Wanderung zwischen Winterquartier und Laichhabitat auch die Flächen des Bebauungsplanes tangieren.
Eine Beeinträchtigung des Laichbestandes des Moorfrosches ist sicher auszuschließen. Es ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Amphibien auszugehen.

Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten,

dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbot nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

6.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen der geschützten Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren sowie Abbrucharbeiten haben im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten im oben genannten Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung über den genannten Zeitraum 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.
Werden nach Abschluss der Flächenberäumung die Bauarbeiten zur Erschließung der Fläche bzw. zur Errichtung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet und in den Sonstigen Sondergebieten nicht unverzüglich begonnen, sind Maßnahmen zur Vergrämung von sich eventuell ansiedelnden Brutvögeln der Offenlandstandorte durchzuführen. Als Vergrämungsmaßnahmen sind die Ansaat einer dichten, etwa kniehohen Ackerkultur wie Raps, Senf und Dauerrogen und bei Gehölzen das Abspannen der Flächen mit „Flatterband" oder die Installation von „Vertreibungsballons" durchzuführen.

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der

zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphiben, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten.

Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

Der Verlust der unbebauten Fläche als möglicher Lebensraum von Fledermäusen, Reptilien, Amphibien Zug- und Rastvögel, wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.
Bei der Umsetzung der Planung ist von einem Verlust von Habitatflächen für Brutvögel auszugehen. Betroffen sind ein Bruthabitat der Bachstelze (1x) und drei Bruthabitate des Haussperlings (3x). Es sind 8 künstliche Nistgelegenheiten zu schaffen.
Für die Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 gilt eine Bestandssicherung. Sollte es zu Gebäudeveränderungen kommen, die Auswirkungen auf die Bruthabitate der Mehlschwalbe (1x), der Bachstelze (1x) und des Haussperlings (3x) haben, sind diese Arten zu berücksichtigen um Verbotstatbestände auszuschließen. Es sind 10 Nistplätze vorsorglich vorzuhalten. Der Hausrotschwanz ist nicht betroffen. 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 ist dem Vorhabenträger sowie der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen. 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 Brutperioden gegeben sein.

Als Ersatz für ein verlorengegangenes Bruthabitat für den Neuntöter sind dornenreiche Gehölze wie Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa) und Hundsrose (Rosa canina) als Heckenstruktur oder als Strauchgruppenpflanzung anzupflanzen. Die Anpflanzung dieser dornenreichen Gehölze erfolgt als Lückenbepflanzung der vorhandenen Feldhecke südöstlich außerhalb des Plangebietes.

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf Fledermäuse und nachtaktive Vögel sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

Der Dorfteich als Laichgewässer bleibt bei der Realisierung des Vorhabens erhalten, sodass es nicht zum Verlust maßgeblicher Habitatbestandteile der Arten Teichfrosch (Wasserfrosch) und Erdkröte kommt.
Durch die Neugestaltung der Gartengrundstücke und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume für Brutvögel und Fledermäuse geschaffen. Die neuen Anpflanzungen bieten der heimischen Tierwelt gleichzeitig Schutz und Lebensraum.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Vorhabens als Wohn- und Fremdenverkehrsgebiet kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Vorbelastungen In der Ortslage Hohen Wieschendorf bestehen bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung, durch die angrenzende Bebauung, durch die Ortsdurchfahrt und damit verbundene Störreize. Da, die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

6.5. Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen betroffen.

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren sowie Abbrucharbeiten haben im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten im oben genannten Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung über den genannten Zeitraum 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.

Werden nach Abschluss der Flächenberäumung die Bauarbeiten zu Erschließung der Fläche bzw. zur Errichtung von Gebäuden nicht unmittelbar begonnen, sind Maßnahmen zur Vergrämung von sich eventuell ansiedelnden Brutvögeln der Offenlandstandorte durchzuführen. Als Vergrämungsmaßnahmen sind die Ansaat einer dichten, etwa kniehohen Ackerkultur wie Raps, Senf und Dauerrogen und bei Gehölzen das Abspannen

der Flächen mit „Flatterband" oder die Installation von „Vertreibungsballons" durchzuführen.

Bei der Umsetzung der Planung ist von einem Verlust von Habitatflächen für Brutvögel auszugehen. Betroffen sind ein Bruthabitat der Bachstelze (1x) und drei Bruthabitate des Haussperlings (3x). Es sind 8 künstliche Nistgelegenheiten zu schaffen.
Für die Gebäude innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 gilt eine Bestandssicherung. Sollten es zu Gebäudeveränderungen kommen, die Auswirkungen auf die Bruthabitate der Mehlschwalbe (1x), der Bachstelze (1x) und des Haussperlings (3x) haben, sind diese Arten zu berücksichtigen um Verbotstatbestände auszuschließen. Es sind 10 Nistplätze vorsorglich vorzuhalten. Der Hausrotschwanz ist nicht betroffen. 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 ist dem Vorhabenträger sowie der zuständigen Naturschutzbehörde mitzuteilen. 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 Brutperioden gegeben sein.

Als Ersatz für ein verlorengegangenes Bruthabitat für den Neuntöter sind dornenreiche Gehölze wie Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa) und Hundsrose (Rosa canina) als Heckenstruktur oder als Strauchgruppenpflanzung anzupflanzen. Die Anpflanzung dieser dornenreichen Gehölze erfolgt als Lückenbepflanzung der vorhandenen Feldhecke südöstlich außerhalb des Plangebietes.

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf Fledermäuse und nachtaktive Vögel sind im öffentlichen Bereich Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien, usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Eventuell baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet sind und somit nicht erheblich sind.

Aufgrund der anthropogenen Prägung des Plangebietes bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung und durch die angrenzende Bebauung sowie der Ortsdurchfahrt nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Seit dem 01.06.2018 gilt die Neufassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung". Gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt

Mecklenburg-Vorpommern kann der Vorhabenträger für „Vorhaben, die sich bereits im Zulassungsverfahren befinden, [...] die Umstellung auf das neue Regelwerk" beantragen. Die Gemeinde Hohenkirchen führt die Erstellung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung nach der Neufassung der „Hinweisen zur Eingriffsregelung" durch.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte" im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen soll die Neugestaltung der Dorfmitte (Bereich zwischen der bestehenden Ortslage und dem Golfplatz) planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 6 (Rechtskraft) und seiner Änderungen (nicht rechtskräftig) werden einbezogen und hinsichtlich ihrer Nutzung neu geordnet. Weiterhin ist die Neuordnung der verkehrlichen Situation, insbesondere die Verlagerung der Hauptverkehrsachse und Zufahrtsstraße zum Anleger, und damit einhergehend östlich angrenzend an die Ortslage die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst vorhandene, bereits anthropogen genutzte Flächen (Siedlungsflächen / Siedlungsrandflächen, Teilflächen des Golfplatzes) und es werden intensiv ackerbaulich genutzte Flächen sowie noch nicht realisierte Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 in Anspruch genommen.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist.
Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt.
Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

7.1. 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 neu gestaltet 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 neu gestaltet ist" (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Der Schutzstatus des Baumbestandes in der Gemeinde Hohenkirchen beurteilt sich nach §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V sowie

nach der gemeindeeigenen Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen vom 31.01.2006).

Eingriffe (Rodung) 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) beurteilt.
Eingriffe (Rodung und Eingriff in den Wurzelschutzbereich) in den Baumbestand gemäß § 18 NatSchAG M-V sowie Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von Bäumen einer Baumreihe, die einem Schutz gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegen werden gemäß dem Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) bewertet.
Weiterhin werden Eingriffe in Bäume, unabhängig ihres Schutzstatus, ab einem Stammumfang von 50 cm gemäß Baumschutzkompensationserlasses, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) berücksichtigt.

Gemäß § 20 (1) NatSchAG M-V sind „Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung [...] führen können, [...] unzulässig". „Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope oder Geotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist" (§ 20 (3) NatSchAG M-V). Gemäß § 20 (3) NatSchAG M-V ist bei Bedarf ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopes an die untere Naturschutzbehörde zu stellen, in dem der Eingriff begründet wird.
Unvermeidbare Eingriffe sind vom Verursacher auszugleichen bzw. durch Zahlung zu ersetzen (vgl. § 20 (3) NatSchAG M-V).

7.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

7.2.1. Bestandsbeschreibung

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Jahr 2017 und 2019 durch den Entwurfsverfasser. Weiterhin wurden Informationen aus Luftbildaufnahmen herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013, sowie nach der naturschutzfachlichen Kartierung (Quelle: Naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen, IfAÖ, vom 18.05.2017) aufgenommen. Weiterhin wurde für die ausführliche Biotopwertermittlung auf den Artenschutzfachbeitrag des IfAÖ vom 18.05.2017 zurückgegriffen. Die im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen sind in nachfolgender Abbildung und in Anlage 2 dargestellt.

Das Plangebiet wird im Norden und Nordosten durch Ferienwohnungen, ein Golfhotel sowie von Flächen des Golfplatzes begrenzt. Im Osten und südlich der Straße „Zum Anleger" schließen sich Flächen des Bebauungsplanes Nr. 27 der

Gemeinde Hohenkirchen, einschließlich der Parkhausruine der ursprünglich beabsichtigten Tiefgarage (heute Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Bereich Stellplätze) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Flächen der Landwirtschaft sowie die Kreisstraße 44, die die Ortsteile Beckerwitz und Hohen Wieschendorf miteinander verbindet. Die Kreisstraße 44 wird unterteilt in die Straßenabschnitte „Ostseestraße" und „Zur Schwedenschanze". Die westliche Grenze des Geltungsbereiches bilden weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen und bebaute Grundstücksflächen des Ortsteils Hohen Wieschendorf. Der zentrale Kern des Ortsteils Hohen Wieschendorf wird durch Wohnbebauung sowie eine landwirtschaftliche Betriebsanlage (Erdbeerhof) geprägt. Im Vergleich zur Ursprungsplanung wurde der Plangeltungsbereich zwischenzeitig angepasst. Bereiche innerhalb der Ortslage werden nicht mehr überplant.

Der Nordwesten des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 6 (Rechtskraft) und seiner Änderungen (nicht rechtskräftig)) umfasst vornehmlich eine Freifläche zwischen dem nördlichen Ortsrand von Hohen Wieschendorf und einem Ferienhauskomplex. Bei der Freifläche handelt es sich größtenteils um eine Ackerfläche. Westlich der Ackerfläche schließt sich ein Park- und Rastplatz (OVR) an, der von Hecken unterschiedlicher Ausprägung eingefasst wird. Sie setzen sich aus überwiegend heimischen Gehölzen (Schlehe (*Prunus spinosa*), Gemeiner Hasel (*Corylus avellana*) und Feldahorn (*Acer campestre*)) zusammen und werden den Biotoptypen Siedlungsgehölz (PWX) und Siedlungshecken (PHZ) zugeordnet. Südlich der Flächen des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6 schließt sich die Straße „Zur Huk" an, die im weiteren Verlauf in die Straße „Zum Anleger" mündet. Nördlich der Ackerfläche und östlich der Ferienhausanlage befindet sich eine mit Hainbuchen-Hecken durchzogene Ruderalfläche (RHU). In östlicher Richtung grenzt eine Strauchhecke mit Überhältern (BHS) an, welche die Ackerfläche im nördlichen Plangeltungsbereich von einem artenarmen Frischgrünland (GMA, Golfplatz) trennt. Einzelne Siedlungsgehölz-Gruppen (PWX) bestehend aus Ahorn (*Acer spec.*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) wachsen auf der Frischgrünlandfläche (GMA) auf. Südlich des Frischgrünlandes schließt sich eine Strauchhecke (BHF) an, die die Straße „Zum Anleger" säumt, welche im weiteren Verlauf an Flächen des Bebauungsplanes Nr. 27 vorbeiführt bzw. diese durchzieht.
Die südöstlichen Flächen des Plangeltungsbereiches umfassen hauptsächlich große Teile von Intensivacker (ACL). Die südöstliche Plangebietsgrenze bildet eine Strauchhecke mit Überhältern (BHS) mit einem vorgelagerten Lesesteinhaufen am westlichen Ende der Strauchhecke. Von der Kreisstraße 44 (Straße „Zur Schwedenschanze") zweigt in östlicher Richtung ein nicht versiegelter einspuriger Wirtschaftsweg (OVU) ab, der südlich entlang der Strauchhecke führt. Vor der Strauchhecke (BHS) zweigt der Weg in nördliche Richtung ab und endet in einer Schleife. Innerhalb der Schleife befindet sich ein mit ruderalen Arten zugewachsener Schutthaufen (OSM).
Im Westen des Intensivackers grenzt das ländlich geprägte Dorfgebiet von Hohen Wieschendorf (ODF) an. Der zentrale Siedlungsbereich des Plangebietes ist durch Wohnbebauung mit Hausgärten und einem Dorfteich (SEL) mit einem standorttypischen Gehölzsäum (VSX), vornehmlich aus Kopfweiden bestehend, gekennzeichnet. Die Grenze zwischen der östlichen Ackerfläche und dem Dorfgebiet wird durch Siedlungsgehölze geprägt. Im Norden des östlichen Plangebietes zwischen dem Rad- und Fußweg (OVF) und der Dorfstraße „Zum Anleger" (OVL) befindet sich eine Mehlbeeren-Baumreihe (BRG) sowie 5

Neuanpflanzungen einer Baumreihe (BRJ), die als Ausgleichspflanzungen für den Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen umgesetzt worden sind. Nach Süden hin folgen Siedlungshecken aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (PHY) sowie strukturreiche Feldhecken (BHF, BHS[21]). Zwischen dem Dorfgebiet von Hohen Wieschendorf und der Ackerfläche befindet sich im südlichen Bereich (Flurstück 91/4 der Flur 1 in der Gemarkung Hohen Wieschendorf) eine Fläche bestehend aus den Biotoptypen „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten" (PWX), „Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten" (PHX) und „ruderaler Kriechrasen" (RHK)[22]. Südlich von Hohen Wieschendorf verläuft die Kreisstraße 44 sowie ein versiegelter Rad- und Fußweg (OVF) in die nächste Ortschaft Beckerwitz. Drei Rosskastanien (BBA) säumen einseitig die Straße. Westlich der Straße zweigt ein nicht oder teilversiegelter Wirtschaftsweg (OVU) ab, der die Ortslage umschließt und von den umliegenden Ackerflächen abgrenzt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Ortsdurchfahrt befindet sich ein Lehm- bzw. Tonacker (ACL). Der schmale westliche Streifen des Plangeltungsbereiches umfasst Flächen des nicht oder teilversiegelten Wirtschaftsweges (OVU), Gartengrünlandsflächen sowie eine Straßenverkehrsfläche, die im späteren Verlauf auf die Straße „Am Gutshof" in Richtung der landwirtschaftlichen Betriebsanlage (Erdbeerhof) mündet.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich Bäume, die gemäß §§18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, sowie Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Hohenkirchen unter Schutz gestellt sind.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope. Nähere Ausführungen werden unter Punkt 3.3 im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) gemacht.

---

[21] Die Heckenstruktur (BHF – Nr. 1.10) wird aufgrund nicht ausreichender Länge nicht als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop eingestuft.
Im Rahmen der Abwägung hat sich die Gemeinde Hohenkirchen noch einmal mit der Bewertung der Heckenstruktur (BHS – Nr. 1.16) westlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 7 beschäftigt. Die Hecke (BHS – Nr. 1.16) erfüllt nicht mehr die ursprüngliche Annahme und Ausweisung für ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Sie weist Merkmale einer Siedlungshecke auf, d.h. sie ist überwiegend Bestandteil genutzter Grundstücke, wird beschnitten, der Saumbereich wird intensiv genutzt und durch die bebauten Grundstücke sind bereits Beeinträchtigungen gegeben. Aufgrund der vollständigen Umbauung der Heckenstruktur (BHS – Nr. 1.16) durch das geplante Allgemeine Wohngebiet WA 7 wird die Hecke nunmehr als Siedlungshecke bewertet und die Kennzeichnung in der Planzeichnung als gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop wird als entfallend dargestellt. Die Heckenstrukturen (BHF – Nr. 1.10 und BHS – Nr. 1.16) bleiben weiterhin erhalten und sind mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

[22] Die Biotopkartierung von IfAÖ, mit dem Stand 18.05.2017, wurde in der Örtlichkeit geprüft. Das gemäß der Biotopkartierung von IfAÖ als mesophiles Laubgebüsch kartierte Biotop 1.2 befindet sich im Siedlungsrandbereich und wurde früher als gärtnerische Fläche genutzt (vgl. Luftbildaufnahmen vom 2002, 2005, 2008 gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V). Gemäß der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 erfüllt der kartierte Bereich nicht die Definition eines Feldgehölzes. Der betroffene Bereich ist nicht von drei Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland, Acker, Brache) umgeben. Der innerhalb des betroffenen Bereiches vorhandene Strauchheckenabschnitt (aus Weißdorn und Brombeere) parallel zur Ackerkante wurde ausgegrenzt und als Strauchhecke (BHF) kartiert. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölzstrukturen wurden dem Biotoptyp „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)" und „Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)" zugeordnet.

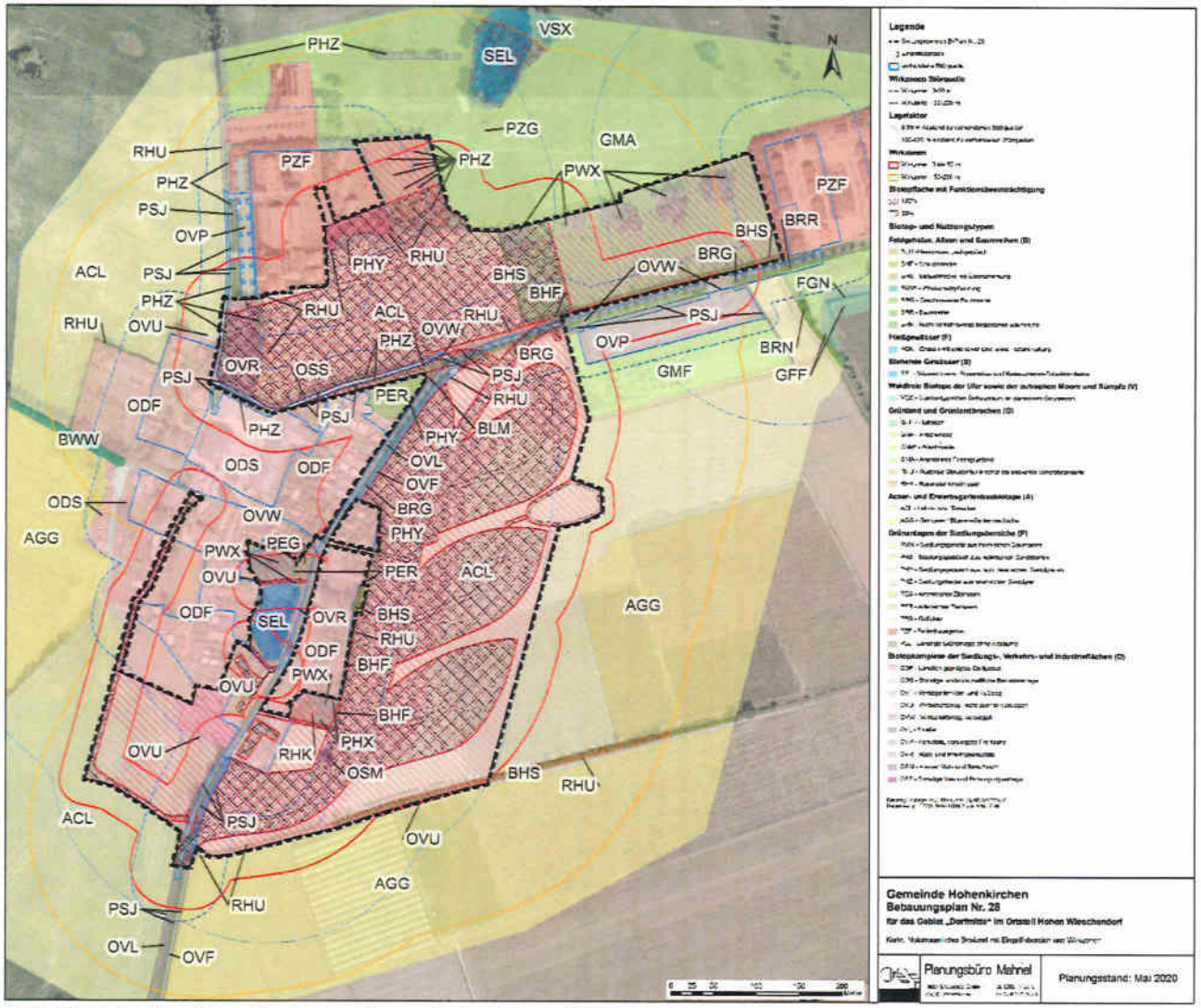


Abb. 38: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

7.2.2. Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.
Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung" mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Bülower Str. 24, 19217 Rehna, mit Lagebezug ETRS 89 und Höhenbezug DHHN 2016, mit Stand vom 08. April 2019 sowie Ergänzung vom 25. April 2019 sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen maßgebend.
Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 27 ha.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 wird eine maximale Versieglung von 37,5 % angesetzt. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO.
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 wird eine maximale Versieglung von 40 % verwendet. Die maximale Versieglung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 9.1 und WA 9.2 sind bereits versiegelte Flächen (Gebäude, Zuwegung) vorhanden (WA 9.1: rund 620 qm, WA 9.2: rund 633 qm). Demnach wird nur die noch zusätzlich mögliche Versieglung in der Eingriffs-Ausgleichermittlung angesetzt. Für das WA 9.1 entspricht dies einer Fläche von maximal 486,79 qm und für das WA 9.2 einer Fläche von maximal 756,76 qm.
Für das Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Ferienwohnen" wird eine maximale Versieglung von 53 % angesetzt. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zuzüglich der Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO.
Für die Sonstigen Sondergebiete „Golfclub" und „Hotel mit Infrastruktur" wird eine maximale Versieglung von 40 % verwendet. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der GRZ von 0,40.
Für die Teilbereiche 2 und 3 des Sonstigen Sondergebietes „Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur" (siehe nachfolgende Abbildung) wird eine maximale Versieglung von 60 % angesetzt. Die maximale Versiegelung ergibt sich aus der GRZ von 0,5 und einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6.
Für den Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes „Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur" (siehe nachfolgende Abbildung) wird eine maximale Versieglung von 60 % angesetzt. Die maximale Versiegelung ergibt

sich aus der GRZ von 0,5 und einer Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6. Von den 60 % maximaler Versieglung werden rund 3.833 qm als Vollversieglung und rund 10.339 qm als Teilversieglung (Multifunktionsfläche) angesetzt.
Für die unversiegelten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete und Sonstigen Sondergebiete wird angenommen, dass die unversiegelten Bereiche erhalten bleiben oder durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

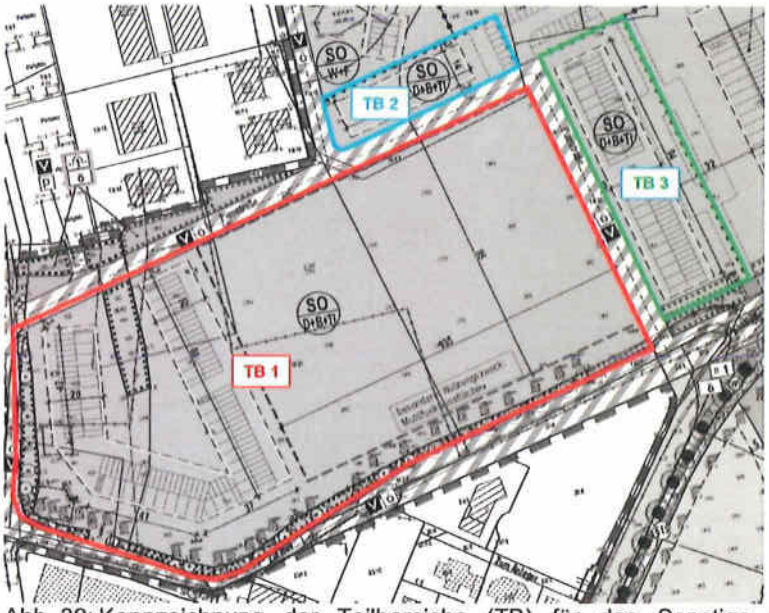


Abb. 39: Kennzeichnung der Teilbereiche (TB) für das Sonstige Sondergebiet „Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur"

Die Fläche für das geplante Abwasserpumpwerk, die Aufstellfläche für die Feuerwehr, die Zufahrten innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Dorfteich", die geplanten Straßenverkehrsflächen und die geplanten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung werden zu 100 % als vollversiegelte Flächen angesetzt.
Die Zufahrten/ Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage 1" und „Wiese 2" sowie die Umfahrt des Regenwasserrückhaltebeckens werden zu 100 % als teilversiegelte Flächen angesetzt.

Die Regenwassermulde und das Regenwasserrückhaltebecken werden unversiegelt hergestellt.

7.3. Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents (EFÄ)

7.3.1. Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der

gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006[23]). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 8: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung")

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0" ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartierergebnisse und faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 9: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung")

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert[a]	Durchschnittlicher Biotopwert[b]	Oberer Biotopwert[c]
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

a: Unterer Biotopwert
- weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

b: Durchschnittlicher Biotopwert
- mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

c: Oberer Biotopwert
- mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

[23] Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Tab. 10: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotope (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
2.1.2	BLM	Mesophiles Laubgebüsch	2	2	(§20)	2	3,0
2.3.1	BHF	Strauchhecke	2	3	§20	3	4,0
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	3	§20	3	4,0
2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung	0	1	-	1	1,5
5.4.3	SEL	Wasserlinsen-, Froschbiss- und Krebsscheren-Schwimmdecke	1/2	3	§20	3	8,0
6.6.6	VSX	Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern	2	2	§20	2	4,0
9.2.1	GMF	Frischwiese	2	4	-	2	2,0
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	1	-	2	3,0
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	1	-	2	3,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
12.2.2	AGG	Gemüse- / Blumen-Gartenbaufläche	0	0	-	0	0,9
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		2	3,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1	1,5
13.2.2	PHY	Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerations-fähigkeit	Gefährdung	§		
13.3.1	PEG	Artenreicher Zierrasen	0	1	-	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0
13.9.3	PZG	Golfplatz	0	0	-	0	0
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	0	0	-	0	0,5 bzw. 1,0
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0	-	0	0,6
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0	-	0	0,2 bzw. 0,8
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,3; 0,4; 0,5 bzw. 0,6
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0	-	0	0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,4 bzw. 0
14.7.9	OVR	Rast- und Informationsplatz	0	0	-	0	0,3
14.10.3	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	0	0	-	0	0,8
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	-	0	0

Das kartierte **mesophile Laubgebüsch (BLM)** an der Straße „Zum Anleger" besitzt eine Flächengröße von rund 34 qm. Demnach ist dieses Laubgebüsch nicht gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und es wird der durchschnittliche Biotopwert von **3,0** angesetzt.

Von den im Plangebiet vorhandenen **Strauchhecken (BHF)** ist die Strauchhecke entlang der Straße „Zum Anleger" ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop. Für alle Strauchhecken im Plangebiet erfolgte eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung. Die Strauchhecken werden von weniger als 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten gebildet. Dominante und wertgebende Arten innerhalb der Hecken sind bei der Strauchhecke entlang der Straße „Zum Anleger" Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus laevigata, Crataegus monogyna*), Gemeine Esche (*Fraxinus exelsior*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Wildapfel (Malus sylvestris), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rosen (*Rosa spec.*) und Flieder (*Syringa vulgaris*). Die kurzen Heckenabschnitte östlich und südlich der vorhandenen Bebauung östlich der Straße „Zur Schwedenschanze" werden von Weißdorn (*Crataegus laevigata, Crataegus monogyna*) bzw. Brombeeren (*Rubus fruticosus agg.*) gebildet (vgl. Naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen, IfAÖ, vom 18.05.2017). Gemäß dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag bieten die Strauchhecken kein Quartierpotential für Fledermäuse und es wurden keine Brutvögel der Kategorien 0, 1 ,2, und 3 gemäß Roter Liste M-V sowie keine Amphibien und Reptilien in den Gehölzstrukturen festgestellt. Demnach wird der untere Biotopwert von **4,0** verwendet.

Die im Plangebiet vorhanden und angrenzenden **Strauchhecken mit Überschirmung (BHS)** sind gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Für alle Strauchhecken im Plangebiet erfolgte eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung. Die Strauchhecken mit Überschirmung werden von weniger als 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten gebildet. Dominante und wertgebende Arten innerhalb der Strauchhecke östlich der vorhandenen Bebauung östlich der Straße „Zur Schwedenschanze" sind Weißdorn (*Crataegus laevigata, Crataegus monogyna*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Weide (*Salix fragilis*) und Holunder (*Sambucus nigra*). Dominante und wertgebende Arten innerhalb der Strauchhecke entlang der Straße „Zum Anleger" sind Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus albus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) und Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*). Dominante und wertgebende Arten innerhalb der Strauchhecke zwischen der Acker- und Grünlandfläche nördlich der Straße „Zum Anleger" sind Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine und Späte Traubenkirsche (*Prunus padus, Prunus serotina*) und Flieder (*Syringa vulgaris*). Dominante und wertgebende Arten innerhalb der Strauchhecke am südlichen Plangebietsrand sind Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Esche (*Fraxinus exelsior*), Rose (*Rosa spec.*) und Holunder (*Sambucus nigra*) (vgl. Naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen, IfAÖ, vom 18.05.2017). Gemäß dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag bieten die Strauchhecken mit Überschirmung kein Quartierpotential für Fledermäuse und es wurden keine Brutvögel der Kategorien 0, 1 ,2, und 3 gemäß Roter Liste M-V sowie keine Amphibien und Reptilien in den

Gehölzstrukturen festgestellt. Demnach wird der untere Biotopwert von **4,0** verwendet.

Für die beiden **nährstoffreichen Stillgewässer (SEL)**, Dorfteich und Gewässer auf dem Golfplatz im Norden des Plangebietes, wird aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **8,0** angesetzt. Beide Gewässer werden von Gehölzen gesäumt (**Standorttypischer Gehölzsaum an stehenden Gewässern – VSX)**. Für diese Gehölzsäume wird aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung der obere Biotopwert von **4,0** angesetzt.

Für die außerhalb des Plangebietes festgesetzte und noch in der Umsetzung befindliche **Frischwiese (GMF)** mit dem Entwicklungsziel basenreicher Magerrasen (Kompensationsmaßnahme KM 1 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen) wird die Wertigkeit der festgesetzten Kompensationsmaßnahme als Biotopwert angesetzt. Der Kompensationswert der KM 1 beträgt 2. Demnach wird für diese Fläche ein Biotopwert von **2,0** angesetzt.

Die **Ackerflächen (ACL)** innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die als „**Gemüse- / Blumen-Gartenbaufläche" (AGG)** kartieren Bereiche umfassen die Erdbeerfelder des Landwirtschaftsbetriebes "Erdbeerhof Glantz". Da der Erdbeeranbau teilweise in Zelten stattfindet, wird ein Versieglungsgrad von 10 % angenommen. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,10 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,9** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Die mit **"Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten" (PHY)** kartierten Bereiche weisen keine Versieglungen auf. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die als „**Golfplatz" (PZG)** kartierte Fläche umfasst eine bauliche Anlage des Golfplatzes. Aufgrund der vollversiegelten Fläche wird ein Versieglungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

Die bebauten Grundstücke außerhalb und innerhalb des Plangebietes, die den Biotoptyp **„Ländlich geprägtes Dorfgebiet" (ODF)** zugeordnet werden, umfassen sowohl bebaute (versiegelte) Flächen in Form von Gebäuden, Straßen und Wege als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten sowie Grünflächen. Dabei überwiegen die unbebauten Flächen. Es wird angenommen, dass 40% der Fläche versiegelt sind und 60% der Flächen unversiegelt. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,40 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die als **„Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage" (ODS)** kartierten Flächen umfassen Lagerflächen bei den Erdbeerfeldern westlich des

Plangebietes und das Betriebsgelände Landwirtschaftsbetriebes "Erdbeerhof Glantz". Für das Betriebsgelände wird von einer maximalen Versieglung von 80 % und für die Lagerflächen von einer maximalen Versieglung von 20 % ausgegangen. Demnach ergibt sich für das Betriebsgelände ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,2** (1-Versiegelungsgrad) und für die Lagerflächen ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,8** (1-Versiegelungsgrad).

Für die vollversiegelten Straßen- und Wegeflächen **(„Versiegelter Rad- und Fußweg" – OVF, „Wirtschaftsweg, versiegelt" – OVW** und **„Straße" – OVL**) sowie für die als **„Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage" (OSS)** kartierte Fläche wird aufgrund der Vollversieglung ein Versieglungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**.

Für die nicht oder teilversiegelten Wegeflächen **(„Wirtschaftsweg" – OVU**) im und außerhalb des Plangebietes ergeben sich aufgrund des unterschiedlichen Versieglungsgrades verschiedene Biotopwerte.
Die unversiegelten, landwirtschaftlichen genutzten Wege mit Vegetation erhalten einen Biotopwert von **0,6**. Die unversiegelten, landwirtschaftlichen genutzten Wege ohne Vegetation erhalten einen Biotopwert von **0,5**. Für geschotterte Wegeflächen wird ein Biotopwert von **0,4** angesetzt und gepflasterte Wegeflächen erhalten einen Biotopwert von **0,3**.

Die als **„Parkplatz, versiegelte Freifläche" (OVP)** kartierten Bereiche umfassen die Bushaltestelle in der Ortslage Hohen Wieschendorf und den außerhalb des Plangebietes festgesetzten und noch in der Umsetzung befindlichen Parkplatz des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen. Für die Bushaltestelle wird aufgrund der Vollversieglung ein Versieglungsgrad von 1,0 angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,0**. Für den Parkplatz wird aufgrund der geplanten und teilweise umgesetzten Grünanlagen ein Versieglungsgrad von 40% angesetzt. Dadurch ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,6**.

Für den als **„Rast- und Informationsplatz" (OVR)** kartierten Bereich innerhalb des Plangebietes wird eine Versieglung von 70% angenommen. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,70 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,3** (1-Versiegelungsgrad) verwendet.

Für den im Plangebiet kartierten, mit ruderalen Arten zugewachsenen **Schutthaufen (OSM)** wird ein Versieglungsgrad von 20% angenommen. Aufgrund eines Versieglungsgrades von 0,20 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,8** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

7.3.2. Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 11: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung"

Lage des Eingriffsvorhabens	**Lagefaktor**
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden: angrenzende Wohnbebauung und Gewerbeflächen des Landwirtschaftsbetriebes "Erdbeerhof Glantz" innerhalb der Ortslage Hohen Wieschendorf sowie die Ortsdurchfahrtsstraße (Kreisstraße 44). Im Norden das Ferienhausgebiet und die Hotelanlage und im Osten die Ferienhausanlage und der Parkplatz (B-Plan Nr. 27).

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und dem Küstengewässerschutzstreifen sowie außerhalb von landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

7.3.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.
Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiotoptyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.
Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versieglung und geplante Versieglung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiotoptyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird dies nicht als Eingriff gewertet und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Rodung von Einzelbäumen, die gemäß Punkt 7.5 bilanziert werden, wird die Fläche des jeweiligen Biotoptyps (hier PWX), dem der Einzelbaum zugeordnet wird, um 25 m² pro Einzelbaum reduziert.

Tab. 12: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biotoptyp [§20 = gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop]	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps **(F)**	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps **(B)**	Lagefaktor **(L)**	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ] **(EFÄ = F x B x L)**
Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 8				
RHU	710,58	3	0,75	1.598,82
ACL	44.896,81	1	0,75	33.672,61
OVU - unversiegelt mit Vegetation	350,58	0,6	0,75	157,76
OSM	181,14	0,8	0,75	108,68
PHY	3,17	1	0,75	2,38
ODF	106,87	0,6	0,75	48,09
PER	241,87	1	0,75	181,40
PSJ	114,39	1,5	0,75	128,69
ACL	25.945,58	1	1	25.945,58
Zwischensumme	***72.550,99***			***61.844,01***
Abwasserpumpwerk				
RHU	25,63	3	0,75	57,67
ACL	54,03	1	0,75	40,53
Zwischensumme	***79,67***			***98,20***
RBB inkl. Umfahrt				
ACL	**3.450,83**	1	1	**3.450,83**
Aufstellfläche Feuerwehr				
ACL	***142,07***	1	0,75	***106,55***
öfftl., Dorfteich, Zufahrt				
OVU	171,68	0,3	0,75	38,63
PEG	7,51	1,5	0,75	8,45
PER	5,48	1	0,75	4,11
PSJ	123,53	1,5	0,75	138,97
Zwischensumme	***308,20***			***190,16***
Wege Grünfläche				
RHU	14,80	3	0,75	33,29
ACL	67,09	1	0,75	50,32
ACL	122,50	1	1	122,50
Zwischensumme	***204,39***			***206,12***
Sonstige Sondergebiete (Dauerwohnen und Ferienwohnen; Dorfplatz, Betriebswohnen und touristische Infrastruktur; Golfclub; Hotel mit Infrastruktur)				
BHS (§ 20)	239,21	4	0,75	717,64
BHS (§ 20)	82,84	4	1	331,38
GMA	5.084,77	3	0,75	11.440,73