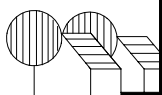
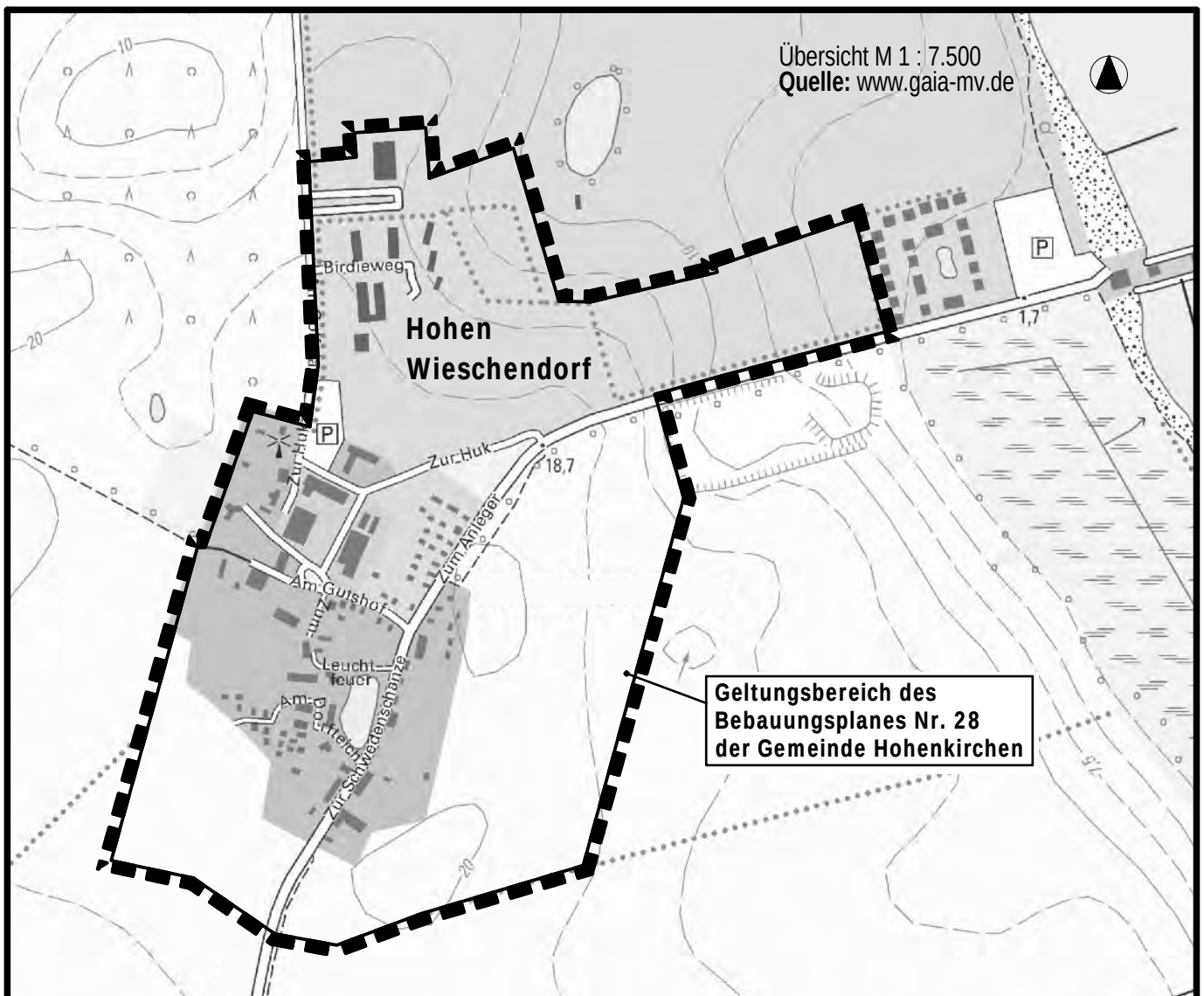


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 FÜR DAS GEBIET „DORFMITTE“ IM ORTSTEIL HOHEN WIESCHENDORF DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN STÄDTBAULICHES KONZEPT



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand:

VORENTWURF

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
und der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

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.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
3.	Allgemeines	3
3.1.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
3.2.	Plangrundlage	4
3.3.	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
3.4.	Rechtsgrundlagen	5
3.5.	Gutachten zum Bebauungsplan	6
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1.	Übergeordnete Planungen	7
4.2.	Örtliche Planungen	8
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
5.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
5.2.	Naturräumlicher Bestand	12
5.3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	13
6.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	15
6.1.	Planungsziele	15
6.2.	Städtebauliches Konzept	17
7.	Planungsziele und -absichten	29
7.1.	Art der baulichen Nutzung	38
7.2.	Maß der baulichen Nutzung	44
7.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	44
7.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	44
7.5.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	44
8.	Grünflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	45
8.1.	Grünflächen	45

8.2.	Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	45
8.3.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	45
8.4.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	45
9.	Klimaschutz	45
10.	Verkehrliche Erschließung	46
11.	Ver- und Entsorgung	47
11.1.	Wasserversorgung	47
11.2.	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	47
11.3.	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	47
11.4.	Brandschutz/ Löschwasser	47
11.5.	Energieversorgung	48
11.6.	Telekommunikation	48
11.7.	Abfallentsorgung	48
12.	Flächenbilanz	48
13.	Auswirkungen der Planung	49
14.	Nachrichtliche Übernahmen	49
14.1.	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	49
14.2.	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern	49
15.	Hinweise	49
15.1.	Bodenschutz	49
15.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	50
15.3.	Munitionsfunde	50
15.4.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	51
15.5.	Schifffahrt	51
15.6.	Gehölzschutzmaßnahmen	51
15.7.	Belange der Bundeswehr	51
16.	Planverwirklichung	51
16.1.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	51
16.2.	Kosten für die Gemeinde	51
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	52
1.	Anlass und Aufgabenstellung	52
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	52
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	52

4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	53
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	58
5.1.	Bewertungsmethodik	59
5.2.	Vorbelastungen	59
5.3.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	59
5.4.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	59
5.5.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	59
5.6.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume	59
5.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	59
5.8.	Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen	59
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	59
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	59
8.	Zusätzliche Angabene	59
8.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	59
8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	59
9.	Zusammenfassung	59
TEIL 3	Ausfertigung	61
1.	Beschluss über die Begründung	61
2.	Arbeitsvermerke	61

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung Plangeltungsbereich	4
Abb. 2: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow	8
Abb. 3: Luftbild	10
Abb. 4: Luftbild	11
Abb. 5: Darstellung des vorhandenen Bestandes in der Ortslage Hohen Wieschendorf	12
Abb. 6: Luftbild	13
Abb. 7: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	14
Abb. 8: SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	14
Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	15
Abb. 10: Luftbild für den Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen mit dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf	19

Abb. 11: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen (Vorentwurf 2014) mit dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf	20
Abb. 12: Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre	23
Abb. 13: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung	25
Abb. 14: Städtebauliches Konzept - Variante 2 Lage auf dem Luftbild	26
Abb. 15: Städtebauliches Konzept Variante 1	28
Abb. 16: Städtebauliches Konzept Variante 2	29
Abb. 17: Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Kennzeichnung der relevanten Bauleitplanungen	31
Abb. 18: Überdeckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 auf der Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	32
Abb. 19: Überdeckung des städtebaulichen Konzeptes mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	34
Abb. 20: Ziele für die Darstellung des künftigen Flächennutzungsplanes	36
Abb. 21: Städtebauliches Konzept – Variante 2 Bilanz Flächenübersicht	43
Abb. 22: Ausdehnung des FFH-Gebiets „Wismarbucht“ am Hohen Wieschendorfer Huk	54
Abb. 23: Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ am Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY- SA 3.0)).	56

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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

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

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

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

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Vorhaben am Anleger in Hohen Wieschendorf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 sollen die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung im strandnahen Bereich erfolgen. Zur Ausgestaltung eines attraktiven Fremdenverkehrsortes gilt es, die städtebauliche Substanz in der Ortslage zu ordnen und es ist die Absicht, diese zu arrondieren. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 28 für die Dorfmitte aufgestellt.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 28 hat das Ziel, die innere Ortslage 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. Voraussetzung für die gesamtheitliche Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf in Richtung Wohnen und Fremdenverkehr ist die Aufwertung des Bereiches am Anleger. 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 Restaurationen, 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 werden die planungsrechtlichen Vorbereitungen auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen und Gutachten aus artenschutzrechtlicher und umweltrechtlicher Sicht geführt. Für die Ortslage Hohen Wieschendorf soll dies ebenso erfolgen. Es ergeben sich Auswirkungen, die im Bauleitplanverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 geprüft werden sollen.

Dabei werden sowohl die neuen und zusätzlichen Auswirkungen durch die fremdenverkehrliche Entwicklung im Bebauungsplan Nr. 27 betrachtet, sowie die städtebauliche Neuordnung innerhalb der Ortslage Hohen Wieschendorf. Durch die Auswirkungen des Verkehrs zum Fremdenverkehrsprojekt am Anleger ergeben 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 sind und gleichzeitig eine fremdenverkehrliche Entwicklung, die aus gesamtgemeindlicher Sicht wichtig ist, erfolgen kann.

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

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 ist durch neue Straßen und Wege zu verbessern, 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, werden 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 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und ersetzt diesen. Die bebauten Grundstücke in den

Straßen „Zur Huk“ und „Am Golfplatz“ werden unter Berücksichtigung der Anbindungsbelange des Golfplatzes mit in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Ebenso wird der Bebauungsplan Nr. 22 mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist ein kleines Plangebiet innerhalb der Ortslage zur der Regelung der allgemeinen Wohnnutzung. Inwiefern sich Auswirkungen auf diesen rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Hierbei ist insbesondere die spitzwinklige Straßenführung auszuformen.

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 überprüft und geregelt werden soll. Das derzeit im Außenbereich gelegene ehemalige Golfhotel wird in den Geltungsbereich einbezogen, damit es planungsrechtlich in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden kann. Das 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 ist bisher nicht vollständig realisiert. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde anstelle der Feriennutzung Wohnnutzung festgesetzt.

3. Allgemeines

3.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen und betrachtet die Ortsmitte. Entsprechend Planerfordernis werden Grundstücke mit einbezogen, um eine gesamtheitliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Dorfmitte“. Das Plangebiet wird 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.

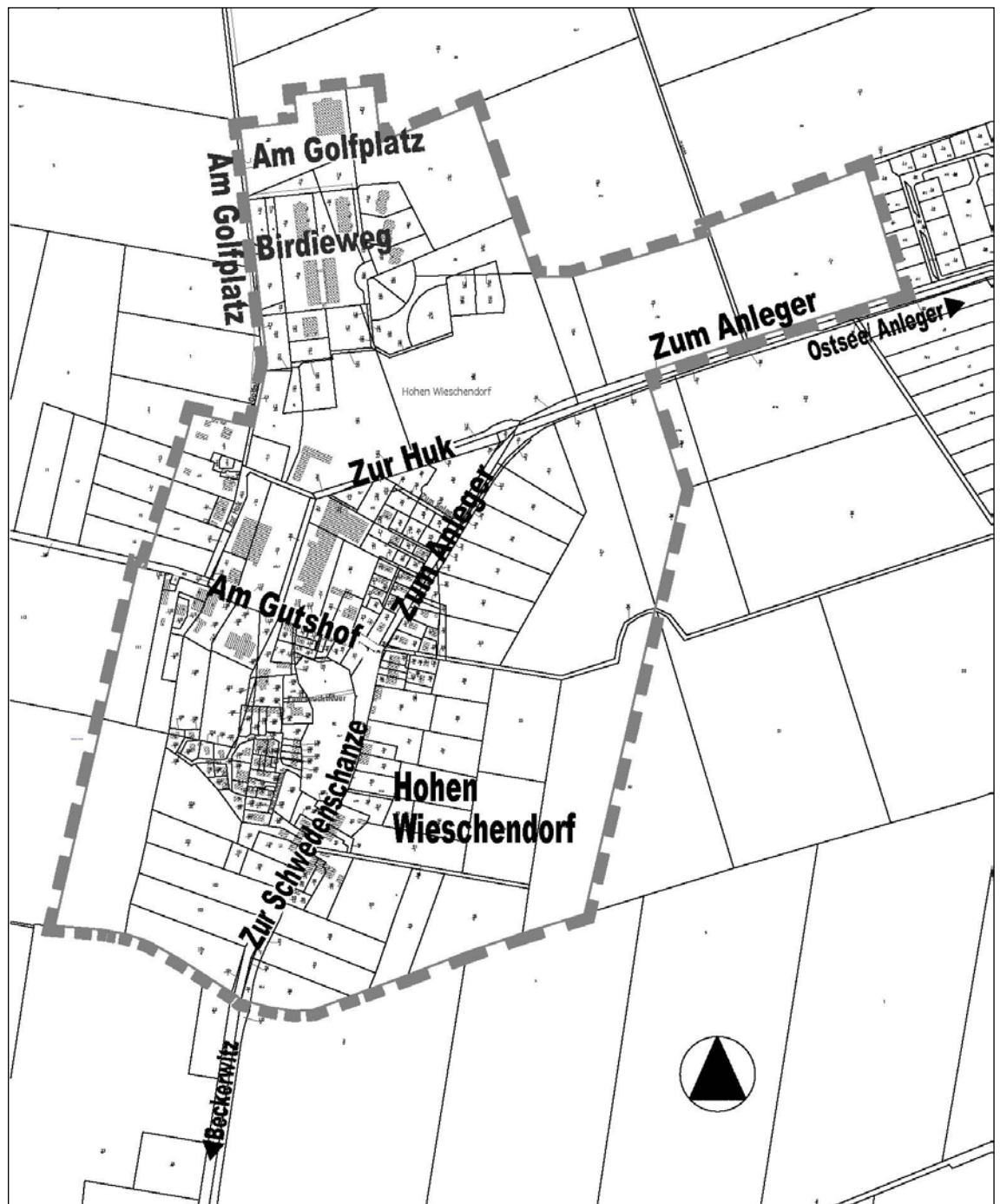


Abb. 1: Darstellung Plangeltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 40 ha und umfasst Teile der bebauten Ortslage sowie östlich daran angrenzende Flächen der Gemarkung Hohen Wieschendorf.

3.2. Plangrundlage

Als Plangrundlage für den Vorentwurf wird die ALK, die durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen im derzeit gültigen Lagebezug und Höhensystem zur Verfügung gestellt wurde, genutzt.

3.3. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 wird in der Entwurfsphase erstellt. Sie wird gefertigt aus:

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

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Für die frühzeitige Erörterung der Ziele und Absichten des Planes wird eine Darstellung der Absichten und Ziele der Planung unter Berücksichtigung des gesamten Gemeindekonzeptes erstellt.

Bestandteil der Begründung werden der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Verträglichkeitsnachweise mit den Natura 2000 Zielen werden ebenso in der weiteren Bearbeitung des Entwurfs in der Begründung im Umweltbericht dargestellt.

3.4. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss am 15.06.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde führt das Planverfahren unter Berücksichtigung des Inkrafttretens des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt durch.

- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S.1972).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. April 2016 (BGBl. I S.569).

3.5. Gutachten zum Bebauungsplan

Auf folgende Gutachten, die auch im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf erstellt wurden, baut die Planung auf und präzisiert die Erkenntnisse in der Entwurfsphase.

- Artenschutzfachbeitrag erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 18.05.2017.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet Wismarbucht und Salzhaff erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 08.12.2017.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 08.12.2017.
- Naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 18.05.2017, Anlagen, Karten 1-7b vom 06.06.2017.
- Machbarkeitsuntersuchung Wellenbrecher Hohen Wieschendorf, erstellt durch b&o Ingenieure, Friedensallee 23, 22765 Hamburg, Stand März 2017.
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen erstellt durch ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg Bericht Nr.: ACB-0417-7748/03 vom 25.04.2017, ergänzt durch weitere Untersuchungen bis zum Dezember 2017.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1. Übergeordnete Planungen

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

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

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

Das hier verfolgte Planungsziel erfüllt in besonderer Weise die Anforderungen, die das RREP WM an Tourismusschwerpunkträume stellt. Das Vorhaben erweitert das touristische Angebot qualitativ und quantitativ und verfolgt gemeinsam mit dem direkt benachbarten Golfplatz, dem Golfhotel und der Marina Hohen Wieschendorf mit dem Ferienbereich das Ziel, die Wohnqualität zu verbessern und die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und möglichst eine Saisonverlängerung bis ganzjährige Auslastung zu erzielen. Die Planungsabsicht entspricht auch dem Anspruch des RREP Westmecklenburg, den vorhandenen Sportboothafen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen zu sichern und zu erweitern. Neben der Erweiterung durch die Sicherung der Ferienbebauung im Bebauungsplan Nr. 27 am Anleger in Hohen Wieschendorf soll insbesondere die Realisierung der Planvorhaben mit dem Bebauungsplan Nr. 28 mit der Stärkung der Dorfmitte und ergänzender Bebauung am Rand der Ortslage dazu dienen. Die landschaftlichen Bezüge sollen dabei beachtet werden.

Es ist das Ziel nach Programmpunkt 4.2 des RREP WM der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete den Vorrang vor der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen zu geben. Deshalb ist auch maßgebliches Ziel der Gemeinde, die Ortslage zu ordnen. Zusätzlich werden Flächen zur Arrondierung, die im Flächennutzungsplan bereits überwiegend dargestellt sind, mit einbezogen. Die Flächen, die im Flächennutzungsplan östlich bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind, sollen zum einen zur Aufnahme von Funktionen des Wohnens als auch zur Regelung des örtlichen und überörtlichen Verkehrs genutzt werden. Die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Infrastruktur soll verbessert werden. Auswirkungen auf die Ortslage sollen minimiert werden.

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

4.2. Örtliche Planungen

4.2.1. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Der Teilflächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet für den Golfplatz, als Sondergebiet für Ferienhäuser, als Dorfgebiet und als reines Wohngebiet dar. Kleinere Arrondierungsflächen sind Flächen für die Landwirtschaft.

Die Bauflächen des Flächennutzungsplanes sind im Wesentlichen aus den Bauflächen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes entwickelt. Insbesondere im inneren Ortsbereich ist anstelle der Dorfgebiete die Überprüfung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen des Bestandes vorgesehen.

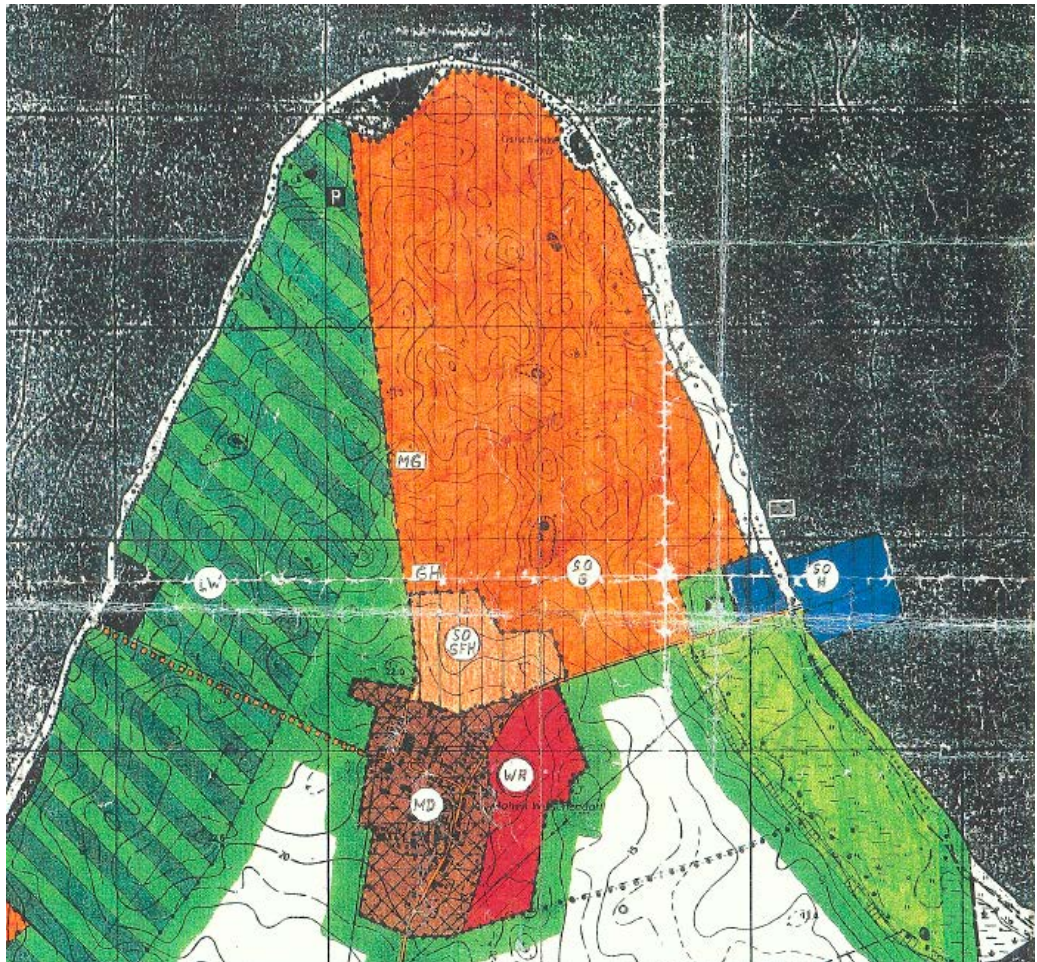


Abb. 2: Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow

4.2.2. Kommunalen Entwicklungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt im Zusammenhang mit der Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf einen kommunalen Entwicklungsplan als Selbstbindungsinstrument auf. Der kommunale Entwicklungsplan stellt eine rein

informelle Planung dar und konzentriert sich in seinen Aussagen auf räumliche und sachliche städtebauliche Entwicklungsaufgaben. Einfache Beschlüsse der Gemeindevertretung sind ausreichend, um eine gemeindliche Selbstbindung dieser Planung zu erreichen.

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

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf gehört zur Gemeinde Hohenkirchen. Für den Ortsteil Hohen Wieschendorf bestehen folgende grundsätzliche 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, die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sollen genutzt werden,
- Landwirtschaftsbetrieb erhalten, integrieren und entwickeln.

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

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.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

Das Plangebiet berücksichtigt die gewachsene Ortslage Hohen Wieschendorf und bezieht maßgeblich Flächen ein, die im Flächennutzungsplan, östlich der Ortslage als Wohnbaufläche oder im Bebauungsplan Nr. 6 nördlich der gewachsenen historischen Ortslage als Ferienhausbebauung, vorgesehen sind. Die Entwicklungen am Anleger in Hohen Wieschendorf sind eng verbunden mit den Auswirkungen auf die Ortslage Hohen Wieschendorf. Dies wurde bereits im Rahmen der Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 27 betrachtet.

Nördlich Ortslage erstreckt sich die Hohen Wieschendorfer Huk. Die Hohen Wieschendorfer Huk ist eine nach Norden vorspringende Landzunge in der Ostsee. Sie bildet den östlichen Rand der Wohlenberger Wiek und den westlichen Rand der Eggers Wiek. Die östliche Hälfte der Hohen Wieschendorfer

Huk ist vollständig mit dem Golfplatz bebaut und wird durch den Golfclub Hohen Wieschendorf genutzt. Gegenüber der Eggers Wiek liegt in nordöstlicher Richtung die Insel Poel.

Der Bereich um Hohen Wieschendorf ist im Schwerpunkt traditionell durch Naherholung und landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Bereich an der Marina, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27, dient der einheimischen Bevölkerung, Touristen, Besuchern des benachbarten Golfplatzes und des Golfhotels sowie Skippern als Ort der Erholung und für wassergebundene Freizeitaktivitäten. Der Strandabschnitt ist zentraler Anlaufpunkt der Erholungssuchenden mit einem hohen Anteil von Tagestouristen. Räumlich wie funktional vorgelagert ist dem Strand der im Bestand vorhandene und genutzte Parkplatz. Der zwischen Ferienhaussiedlung und Strand bestehende Parkplatz bietet 200 Stellplätze und ist vollständig versiegelt. Die westliche, südlich der Straße zum Anleger bereits baulich angelegte aber nicht nutzbare Parkplatzerweiterung (derzeit versiegelte Brachfläche) ist funktional dem Ferienhausgebiet zugeordnet. Aufgrund der Entfernung Marina zur Ortslage Hohen Wieschendorf werden die Besucher überwiegend mit Fahrzeugen anreisen. Dies gilt insbesondere für die Tagestouristen. Der Fahrradtourismus spielt in diesem Bereich eine zentrale Rolle.

Aus den beigelegten Übersichten ist in etwa die derzeitige bauliche Bestandssituation ersichtlich. Eine deutlich heterogene Struktur für die historische Ortslage ist erkennbar.



Abb. 3: Luftbild

Im beigefügten weiteren Ausschnitt ist die Ortslage Hohen Wieschendorf dargestellt. Zusätzlich sind die Flächen des ehemaligen Golfhotels, heute Beherbergung auch unter dem Gesichtspunkt des Golfens jedoch nicht als Golfhotel berücksichtigt. 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. Die Bereiche am Anleger, die mit der Ortslage verbunden werden, sind entsprechend ersichtlich.



Abb. 4: Luftbild

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich der Ortslage Hohen Wieschendorf wurde auch eine Bestandssituation zugrunde gelegt. Die Bestandssituation betrifft maßgeblich die innere Ortslage, den Bereich, der zukünftig neu geordnet werden soll.

„Die Ortslage Hohen Wieschendorf ist geprägt durch Ferien- und Wochenendhäuser und darin eingebettet Cluster von Wohnbebauung, die sich über die gesamte Ortslage verteilen. 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.

Innerhalb der bestehenden Ortslage sind keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vorhanden.

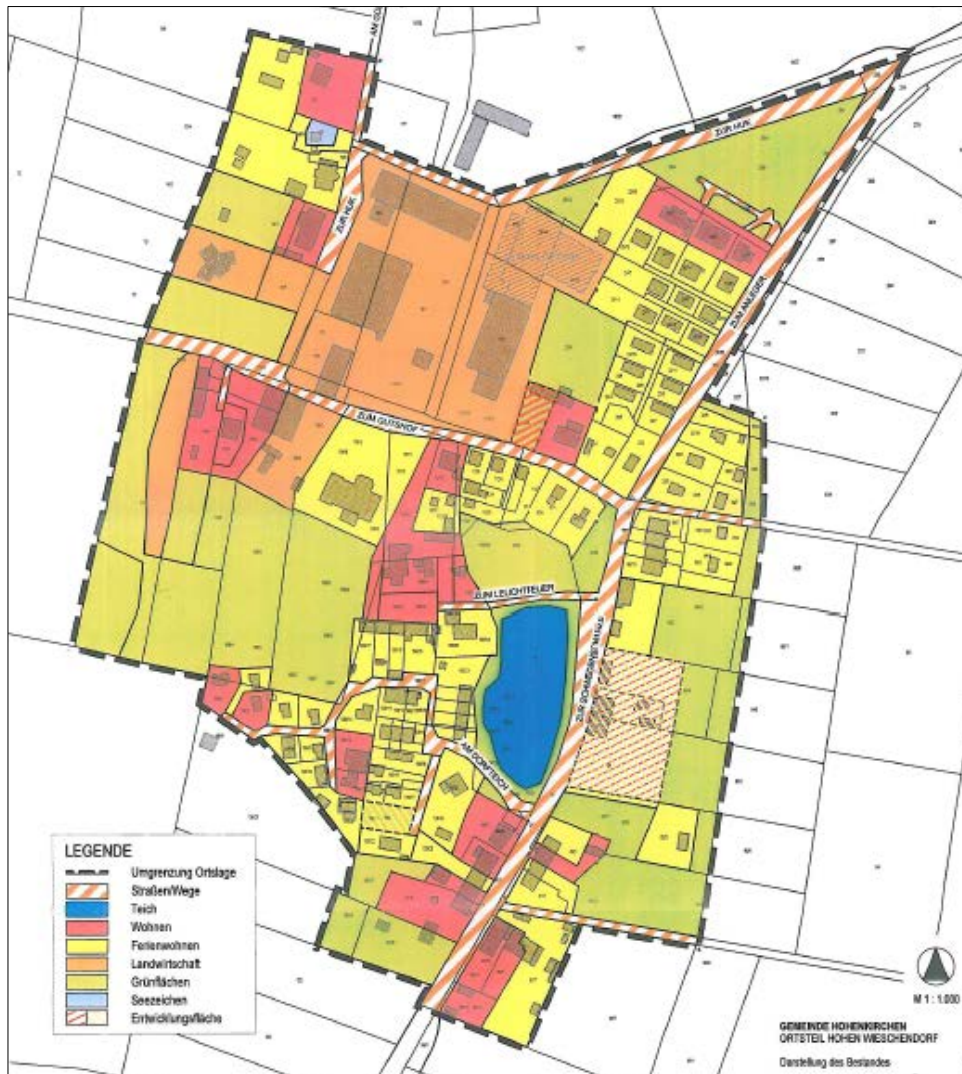


Abb. 5: Darstellung des vorhandenen Bestandes in der Ortslage Hohen Wieschendorf

Nördlich der Ortslage in Angrenzung an die Straße „Zur Huk“ befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 mit der städtebaulichen Zielsetzung Sondergebiet für Erholung – Ferienhausgebiet. Der Bebauungsplan Nr. 6 wurde bisher nicht realisiert. Der Golfplatz und die dazu gehörigen baulichen Anlagen (Golfhotel, Ferienhäuser, Wohnhäuser) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 6. An den Bebauungsplan Nr. 6 südlich der Straße „Zur Huk“ grenzen das Plangebiet und die bestehende Ortslage von Hohen Wieschendorf an.“

5.2. Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet nimmt die bebauten Bereiche der Ortslage Hohen Wieschendorf mit ein. Im Bereich der inneren Ortslage sind anthropogen genutzte Flächen für die städtebauliche Neuordnung vorgesehen. Die im östlichen Anschluss an die Ortslage für Wohnen und Fremdenverkehr sowie für die Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur vorgesehenen Flächen befinden sich auf Flächen der Landwirtschaft. Die nördlich angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 als Sondergebiet für Ferienhausbebauung überwiegend gesichert. Die Flächen befinden sich derzeit ohne Nutzung. Auch

die vom Golfplatz in Anspruch genommenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Baufläche Sondergebiet Golfplatz dargestellt. Die im Flächennutzungsplan für den Golfplatz dargestellten Flächen sind für die Aufrechterhaltung des Betriebes des Golfplatzes nicht erforderlich. Sie stellen sich als Grünflächen dar.

Eine ausführlichere Beschreibung des naturräumlichen Bestandes wird im Umweltbericht im Entwurf nach der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens ergänzt.



Abb. 6: Luftbild

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

5.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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



Abb. 7: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

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

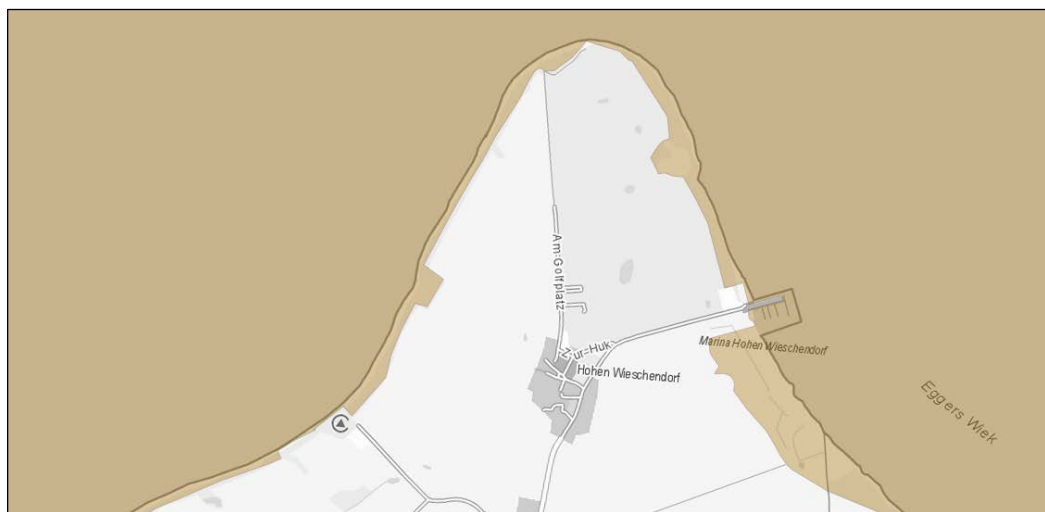


Abb. 8: SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

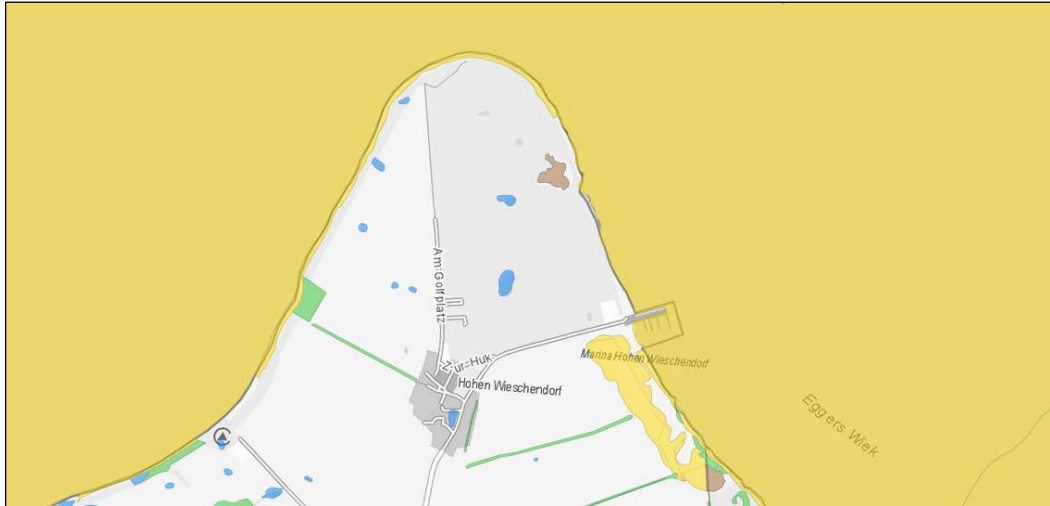


Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotope (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

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

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1. Planungsziele

Die Gemeinde Hohenkirchen ist dabei ihr Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf entstanden. Die Gebiete der Gemeinde sind zusammengelegt worden. Für beide ehemaligen Gemeinden liegen wirksame Flächennutzungspläne vor. Mit der Fusion der beiden ehemaligen Gemeinden zur Gemeinde Hohenkirchen ergeben sich neue Anforderungen an die Fremdenverkehrs- und Küstengemeinde. Die Gemeinde hat sich mit ihrem Entwicklungskonzept für die Orte beschäftigt. Während unmittelbar nach der Fusion die Frage zur Entwicklung des Hauptortes innerhalb der Gemeinde noch schwierig zu beantworten war, haben sich nun heute die Erkenntnisse vertieft und verfestigt. Die Gemeinde beabsichtigt den namensgebenden Ort für das Gemeindegebiet, den Ortsteil Hohenkirchen als Hauptort für das Wohnen und für die zukünftige Infrastrukturentwicklung zu sichern. Als maßgebliche Fremdenverkehrsorte innerhalb des Gemeindegebietes werden die Ortslagen Hohen Wieschendorf und Niendorf betrachtet. Hier ist im Flächennutzungsplan auch für die ehemaligen Gemeinden maßgeblich die fremdenverkehrliche Entwicklung vorgesehen. Des Weiteren behalten die Ortslagen Groß Walmstorf und Beckerwitz maßgeblich auch Bedeutung für die Erhaltung und Sicherung der Wohnfunktion.

Nach vielen Jahren der Stärkung als Gesamtgemeinde hat sich die Gemeinde Hohenkirchen nun das Ziel gesetzt, den Bereich des Anlegers in Hohen

Wieschendorf planungsrechtlich zu sichern. Das heißt der Betrieb der Marina war bereits gesichert. Zusätzlich werden mit dem Bebauungsplan Nr. 27 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Infrastruktur geschaffen und für zusätzliche Ferienhausbebauung und Anlagen des ruhenden Verkehrs.

Im strukturschwachen Gebiet nordwestlich der Hansestadt Wismar soll auf einem Gelände, das seit Jahren von einer wassergebundenen Freizeitnutzung geprägt ist, ein moderner Yachthafen in Verbindung mit einer Ferienhausanlage betrieben werden. Die schon errichteten Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Sanitäranlagen, Restaurant und Vereinsräume auf dem Anleger sollen funktional in das Gesamtkonzept eingegliedert werden.

Im Einzelnen ist die bauplanungsrechtliche Sicherung und die Ergänzung des baulichen Bestandes eines Yachthafens mit derzeit etwa 100 Liegeplätzen, einer Ferienhausanlage mit maximal 80 Ferienwohnungen, eines der Ferienhausanlage zugeordneten Parkplatzes und eines zentralen Parkplatzes für Tagesgäste in Nähe des Strandes sowie der vorhandenen und zukünftigen Infrastruktureinrichtungen geplant. In der Gemeinde Hohenkirchen ist es das Ziel in Hohen Wieschendorf den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung zu fördern und in diesem Bereich einen neuen konkurrenzfähigen Standort auszubauen. Ziel ist es, durch unterschiedliche Nutzungsbausteine ein qualitativ hochwertiges und vielschichtiges Angebot zu schaffen, das vielfältigen Bedürfnissen gerecht wird und Menschen aus unterschiedlichen Bereichen zusammenführt. Dafür sollen die bereits entstandenen Baulichkeiten und Anlagen über ein neues Planverfahren bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Dazu gehört die Optimierung und abschließende Fertigstellung der Ferienhausanlage unter der Maßgabe, die zu schaffenden Ferienwohnungen den modernen Ansprüchen und Bedürfnissen bezüglich Wellness, Fitness und Wohlbefinden anzupassen. Die bereits auf dem Anleger errichteten Gebäude sollen das Angebot durch Restaurationen, Veranstaltungsmöglichkeiten, Verwaltung, Sanitäranlagen und Seglerunterkünften unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren. Im Bereich des Anlegers kommt bei den ergänzenden baulichen Maßnahmen gegenüber dem vorhandenen Bestand nur zu geringfügigen Neuversiegelungen, bei einer gleichzeitigen Entsiegelung, da einzelne Häuser der Ferienhausanlage abgerissen und die frei werdenden Flächen anschließend begrünt werden und andere Einheiten miteinander unter geringem Flächenverbrauch verbunden werden sollen.

Der Sportboothafen ist in Betrieb und wird genutzt. Alternativstandorte wurden bereits zu Beginn der damaligen ersten Planungsüberlegungen gesucht, waren aber in diesem Abschnitt der Wismarer Bucht nicht verfügbar. Da durch den Tourismus an diesem Ort bereits seit Jahrzehnten vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen genutzt wurden, die sich schon weit früher aufgrund der historischen Entwicklung seit Generationen als Anlegeplatz baulich verfestigt hatten, war es begründet, diese eingeführte und bekannte Badestelle zum Ausgangspunkt einer neuen Entwicklung zu machen. Die Gemeinde Hohenkirchen folgt damit der Strategie des Regionalen Raumentwicklungsprogramms den Tourismus für den nationalen und internationalen Wettbewerb zu entwickeln und an dieser Stelle den Sportboothafen sowie die Ferienhausanlage mit vielfältigen anderen touristischen Attraktionen zu kombinieren. Der funktionale Zusammenhang zwischen den Einrichtungen und die damit verbundene Ausprägung des

Standorts stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar, das gefördert und gefestigt werden soll.

Neben der Stärkung 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 geplanten und gebauten Umgebung zu gestalten.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich im Rahmen der Realisierung dieses Vorhabens eingehend mit den dadurch ausgelösten Herausforderungen und Problemen befasst. Insbesondere besteht in direkter Nachbarschaft das Natura 2000 Gebiet „Wismarbucht“, das eine große naturschutzrechtliche Bedeutung hat und durch die Planung unmittelbar betroffen sein kann.

Die Gemeinde kommt im Rahmen ihres planerischen Ermessens zur Entscheidung, dass die mit diesem Vorhaben verbundene Anstoßwirkung für den Aufbau einer tragfähigen Tourismusinfrastruktur, die in Verbindung mit der Umnutzung bzw. Wiederherstellung des Anlegers steht, im Vordergrund ihres Interesses steht. Im Rahmen der Abwägung wird im Interesse der Allgemeinheit dieser Entwicklung ein stärkeres Gewicht beigemessen als den durchaus gewichtigen Belangen des Naturschutzes. Zur Sicherung und Vorbereitung der Nutzung werden die Naturschutzbelange bearbeitet. Bei der Betrachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind die im Bestand bereits vorhandenen baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

6.2. Städtebauliches Konzept

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

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

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen hat sich die Gemeinde Hohenkirchen gesamtkonzeptionell mit dem Ortsteil Hohen Wieschendorf auseinandergesetzt und einen kommunalen Entwicklungsplan erarbeitet. Das Strukturkonzept ist Anlage der Begründung.

Der kommunale Entwicklungsplan stellt ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Ortsteil Hohen Wieschendorf als Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung dar.

In diesem Rahmen wurden vorrangig folgende Punkte betrachtet:

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.

Darüber hinaus sollen die Auswirkungen auf bestehende Nutzungen mitgeprüft werden. Die Verflechtungen und Beziehungen zwischen Bestand und Planung sollen detaillierter entwickelt werden. Bestehende und dem Wohnen sowie dem Fremdenverkehr dienende Strukturen sollen mit den neuen Entwicklungen in Vereinbarung gebracht werden.

Der kommunale Entwicklungsplan stellt ein sogenanntes Zwischenkonzept zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan dar und unterstützt die Umsetzung der gemeindlichen Ziele der Entwicklung von Tourismus und Fremdenverkehr bedingt durch die Lagegunst zur Ostsee und durch den Golfplatz maßgeblich. Zur Sicherung und Umsetzung des gesamtheitlichen kommunalen Entwicklungskonzeptes stellt die Gemeinde für einen Teilbereich des Gemeindegebietes den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ auf.

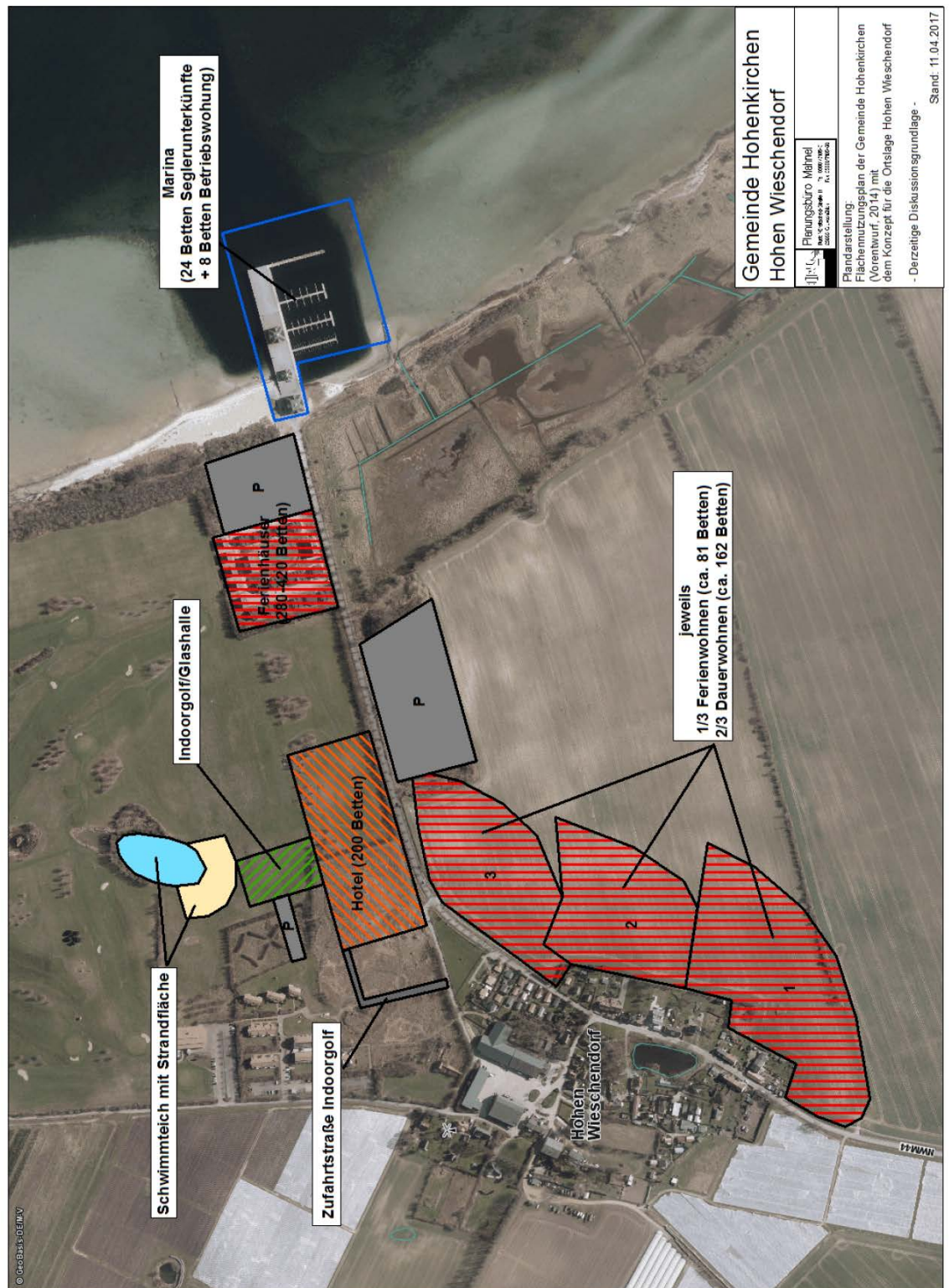


Abb. 10: Luftbild für den Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen mit dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf

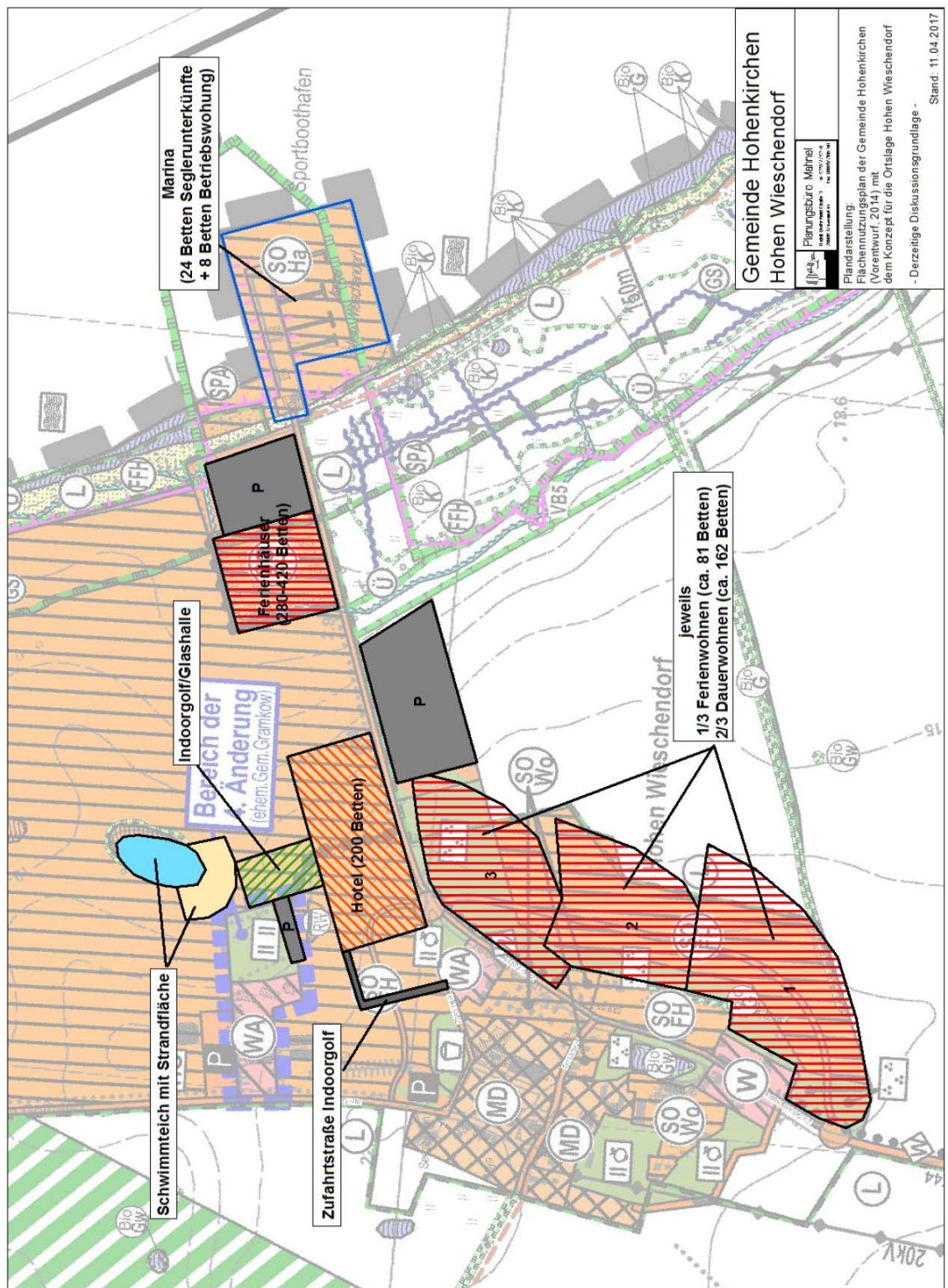


Abb. 11: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen (Vorentwurf 2014) mit dem Konzept für die Ortslage Hohen Wieschendorf

Zur verbindlichen planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens hat die Gemeinde Hohen Wieschendorf den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 gefasst. Der Geltungsbereich wurde für die Flächen der

bebauten Ortslage und östlich daran angrenzende Flächen gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 beträgt etwa 40 ha.

Der Aufstellungsbeschluss stellt den Planungswillen der Gemeinde für einen klar umgrenzten Geltungsbereich dar und ist Voraussetzung für die Veränderungssperre. Für die Gemeinde ergibt sich nur das Erfordernis für einen Teilbereich die Satzung über die Veränderungssperre aufzustellen.

Über diese Vorgehensweise möchte die Gemeinde ihre Plansicherung und Umsetzung vorbereiten und realisieren. Die Vorbereitung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt in intensiver Erörterung und Abstimmung in der Gemeinde unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und in Abstimmung mit den Behörden und TÖB.

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

Die Gemeinde Hohenkirchen hat den Beschluss über eine Veränderungssperre nach § 14, 16 BauGB für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ gefasst. Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre beträgt etwa 4,9 ha.

Diese Veränderungssperre dient der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen insbesondere im Bereich der Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 regelt eine allgemeine Wohnnutzung. Darüber hinaus erfolgt die Einbeziehung des im Außenbereich gelegenen ehemaligen Golfhotels in den Geltungsbereich der Veränderungssperre. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist nicht vollständig realisiert. Derzeit besteht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 die Möglichkeit der Realisierung von Bauvorhaben, die der Genehmigungsfreistellung unterliegen und somit besteht aus Sicht der Gemeinde ein konkretes Sicherheitsbedürfnis. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 soll eine städtebauliche Neuordnung des Sondergebietes Ferienhausgebiet verbunden mit einer Überprüfung der Kapazitätenentwicklung in Bezug auf die Natura 2000 Schutzgebietskulisse erfolgen. Darüber hinaus soll die gesamtgemeindliche Neuordnung der Verkehrsverhältnisse berücksichtigt werden. Städtebauliches Ziel ist es, eine Verbesserung und Neuausrichtung der Straßen- und Wegestruktur und damit verbunden eine Entlastung der Straße zum Golfplatz mit einer veränderten Verkehrsführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 vorzunehmen. Zur Sicherung der bestehenden Planungsziele ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Die Voraussetzung hierfür sieht die Gemeinde Hohenkirchen als erfüllt an.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre bleibt hinter dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Ortsmitte“ zurück. Die Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 14 Abs. 2 BauGB wurde in der Satzung über die Veränderungssperre geregelt. Es soll hierdurch klargestellt werden, dass Vorhaben und Nutzungsänderung der betroffenen Grundstücke bzw. Teilgrundstücke nicht von vornherein unmöglich gemacht werden.

Die konkreten Anforderungen für die Satzung über die Veränderungssperre sind derselben zu entnehmen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen im Ortsteil Hohen Wieschendorf wird neben der Satzung über eine Veränderungssperre eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen. Die Sicherung und Umsetzung der

städtebaulichen Maßnahmen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Hohen Wieschendorf.

Die Satzung über die Veränderungssperre wurde nur für den Bereich erlassen, für den aus Sicht der Gemeinde ein Sicherungsbedarf besteht.

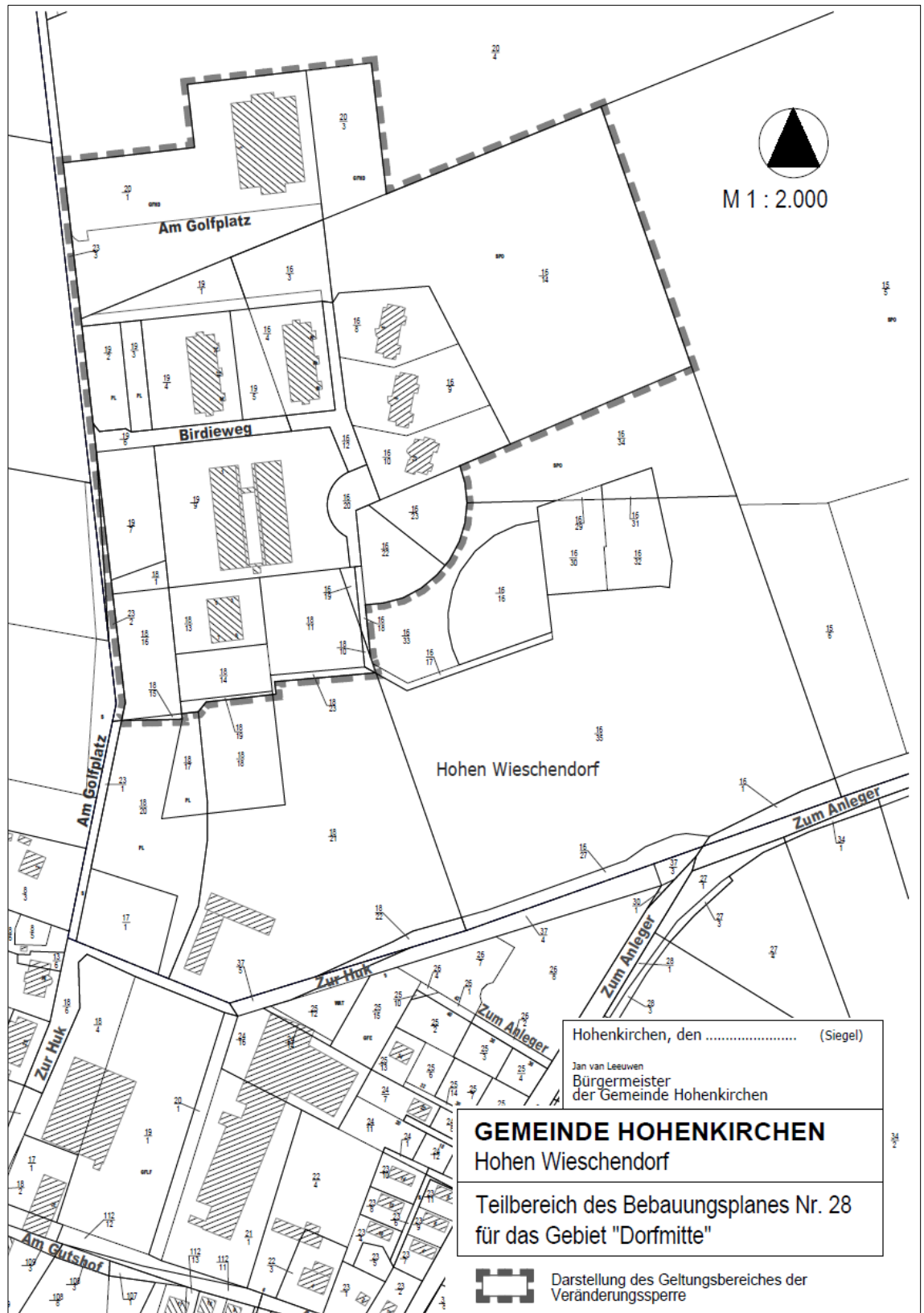


Abb. 12: Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre

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 wird 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.

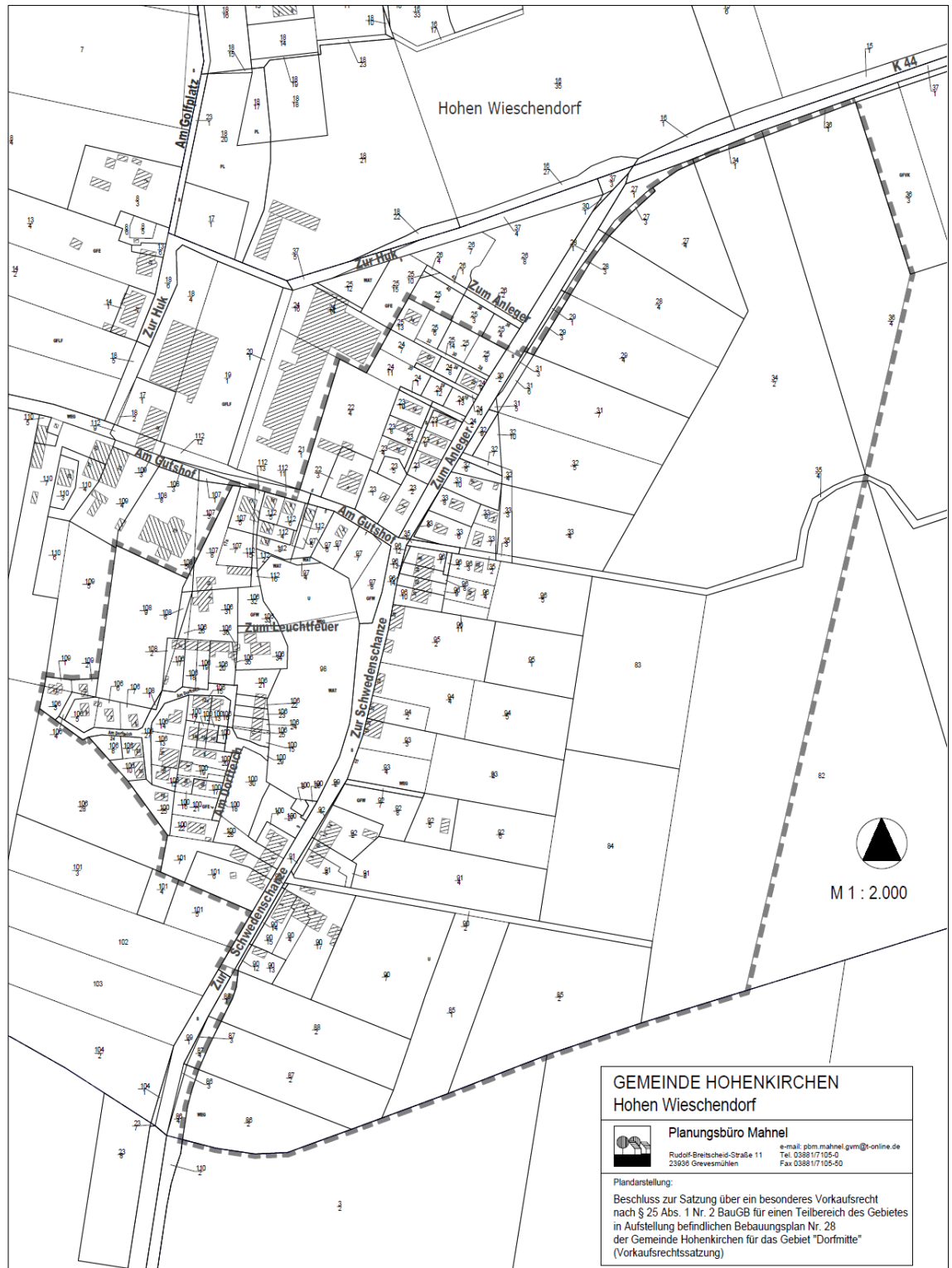


Abb. 13: Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung



Abb. 14: Städtebauliches Konzept - Variante 2 Lage auf dem Luftbild

Das favorisierte städtebauliche Konzept wurde in zwei Varianten erstellt. 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. Ansonsten sind kaum Unterschiede im konzeptionellen Bereich vorhanden.

Im städtebaulichen Konzept des kommunalen Entwicklungsplanes ist 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 worden. Mit Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird 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. Unter Berücksichtigung der konkreten Zahl der zu erwartenden Betten und Nutzungen wird die Eingangsbedingung für die Beurteilungen der Auswirkungen des Vorhabens präzisiert und ergänzt. Für das Hotel wird von einer Kapazität von 200 Gästebetten ausgegangen, die eine großzügige Infrastruktur innerhalb des Hotelbereiches erhalten.

Ansonsten wird von den Einlassbedingungen wie bisher ausgegangen für die städtebaulich relevante Umgebung

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

Die Entwicklung der städtebaulichen Umgebung in den Nachbargemeinden wird erneut überprüft und die Eingangsbedingungen werden hierzu präzisiert.

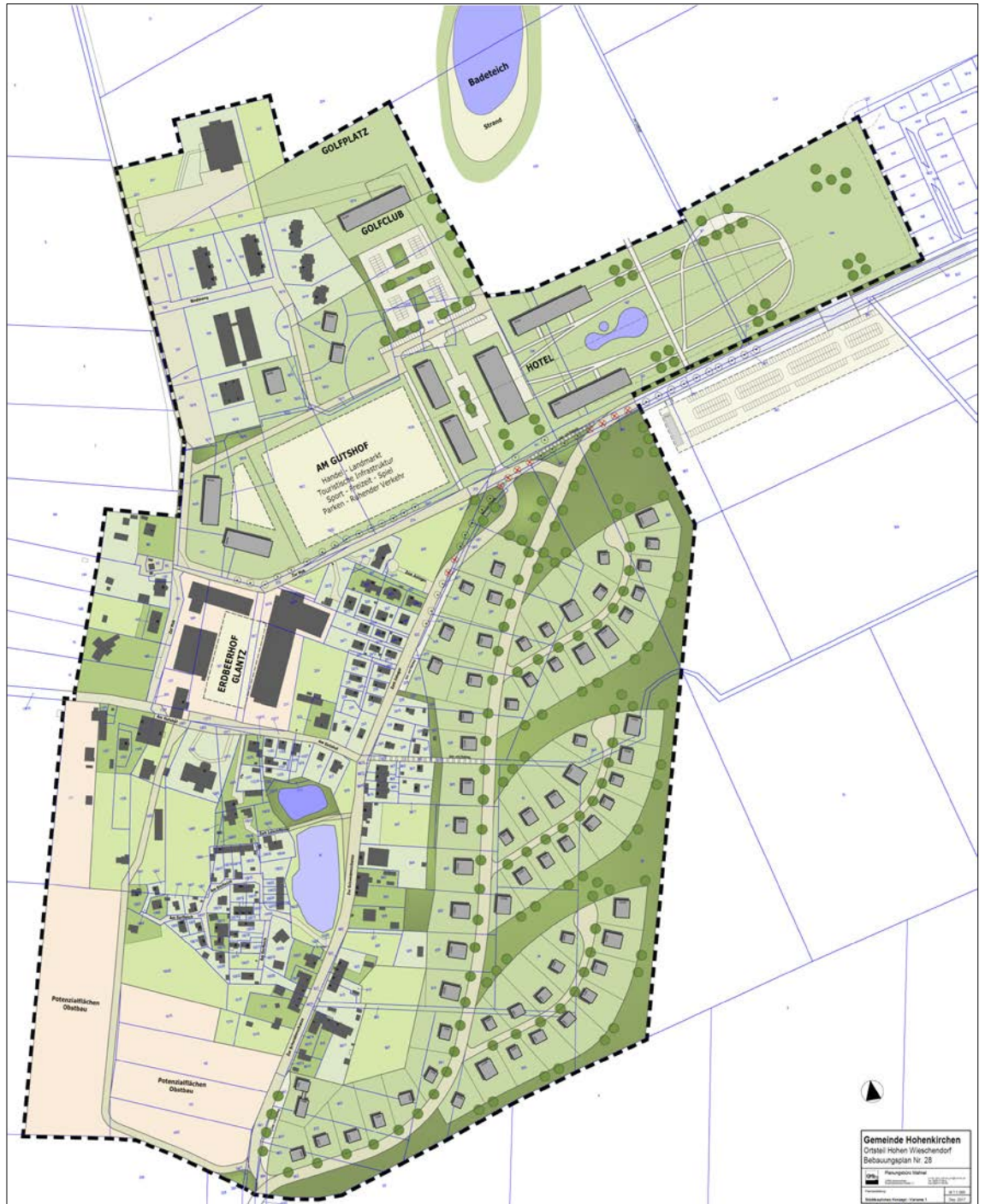


Abb. 15: Städtebauliches Konzept Variante 1



Abb. 16: Städtebauliches Konzept Variante 2

7. Planungsziele und -absichten

Innerhalb des städtebaulichen Konzeptes hat die Gemeinde ihre Zielsetzungen für die gesamtheitliche Entwicklung von Hohen Wieschendorf dargestellt. Im Einzelnen werden nun einige Darlegungen ergänzt und erläutert. Einige Ausführungen konzeptioneller und planungsrechtlicher Bedeutung werden nun eingefügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 überdeckt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und ersetzt diesen. Die bebauten Grundstücke in den Straßen „Zur Huk“ und „Am Golfplatz“ werden unter Berücksichtigung der Anbindungsbelange des Golfplatzes mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist in den Plangeltungsbereich einbezogen. Für das kleine Plangebiet innerhalb der Ortslage ergeben sich nach derzeitigem Stand des städtebaulichen Konzeptes keine Auswirkungen. Die verkehrliche Anbindung wird nicht verändert. Auswirkungen des gemeindlichen Straßennetzes ergeben sich nicht auf die für Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 22 vorgesehenen Baugrundstücke.

Die Geltungsbereiche der bestehenden Bauleitplanung sind in den beigefügten Bildern ersichtlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit den Teilbereichen der 1. und der 2. Änderung dargestellt. Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 22 ist umgrenzt. Ebenso der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23, für den ursprünglich der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 23 wird nicht fortgeführt bzw. wird durch den Bebauungsplan Nr. 28 entsprechend ersetzt. Auf der nachfolgenden Übersicht ist auf der Liegenschaftskarte die Abgrenzung der genannten Bauleitpläne ohne eine Wertung dargestellt.

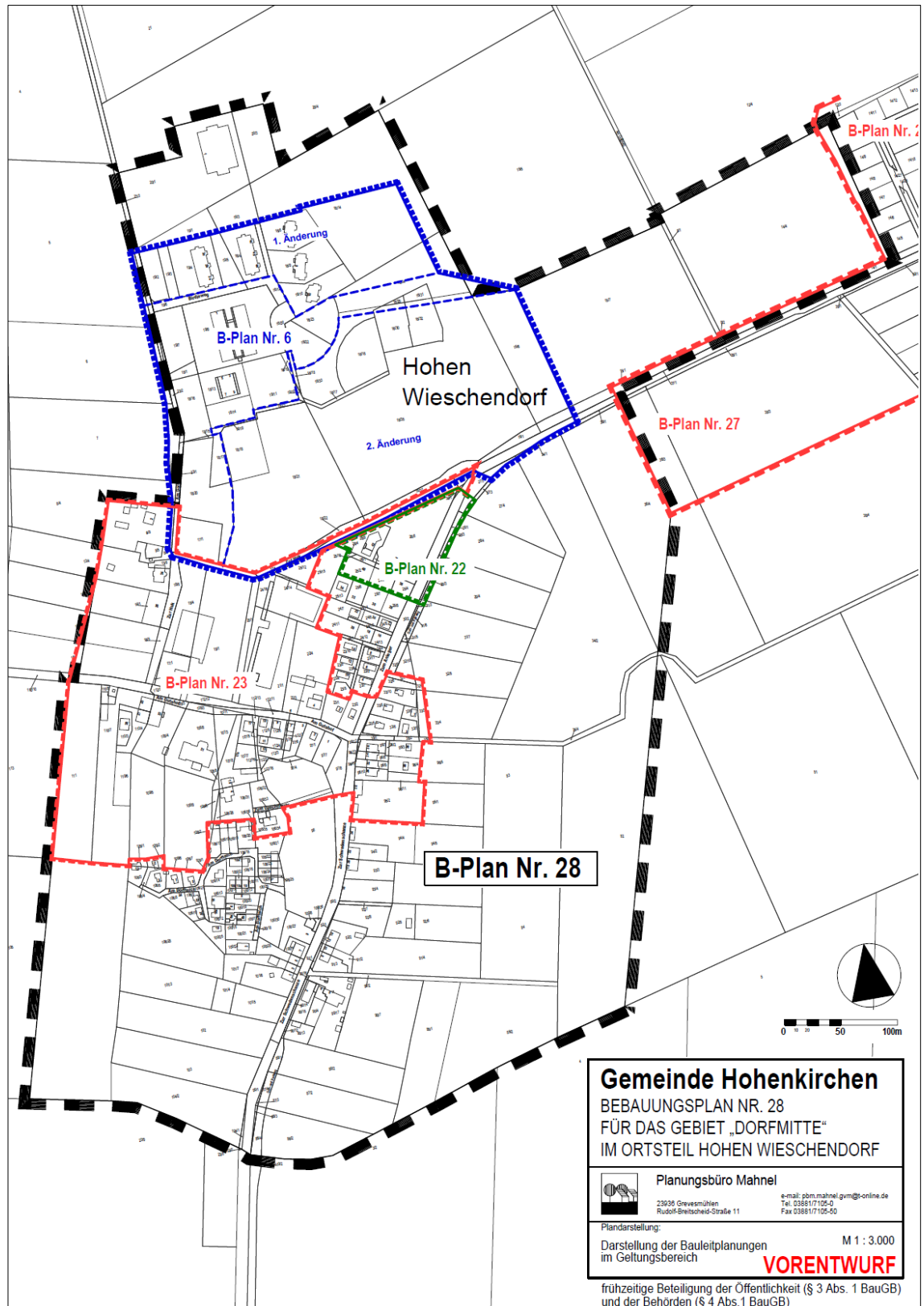


Abb. 17: Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Kennzeichnung der relevanten Bauleitplanungen

Auf der Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches ersichtlich.

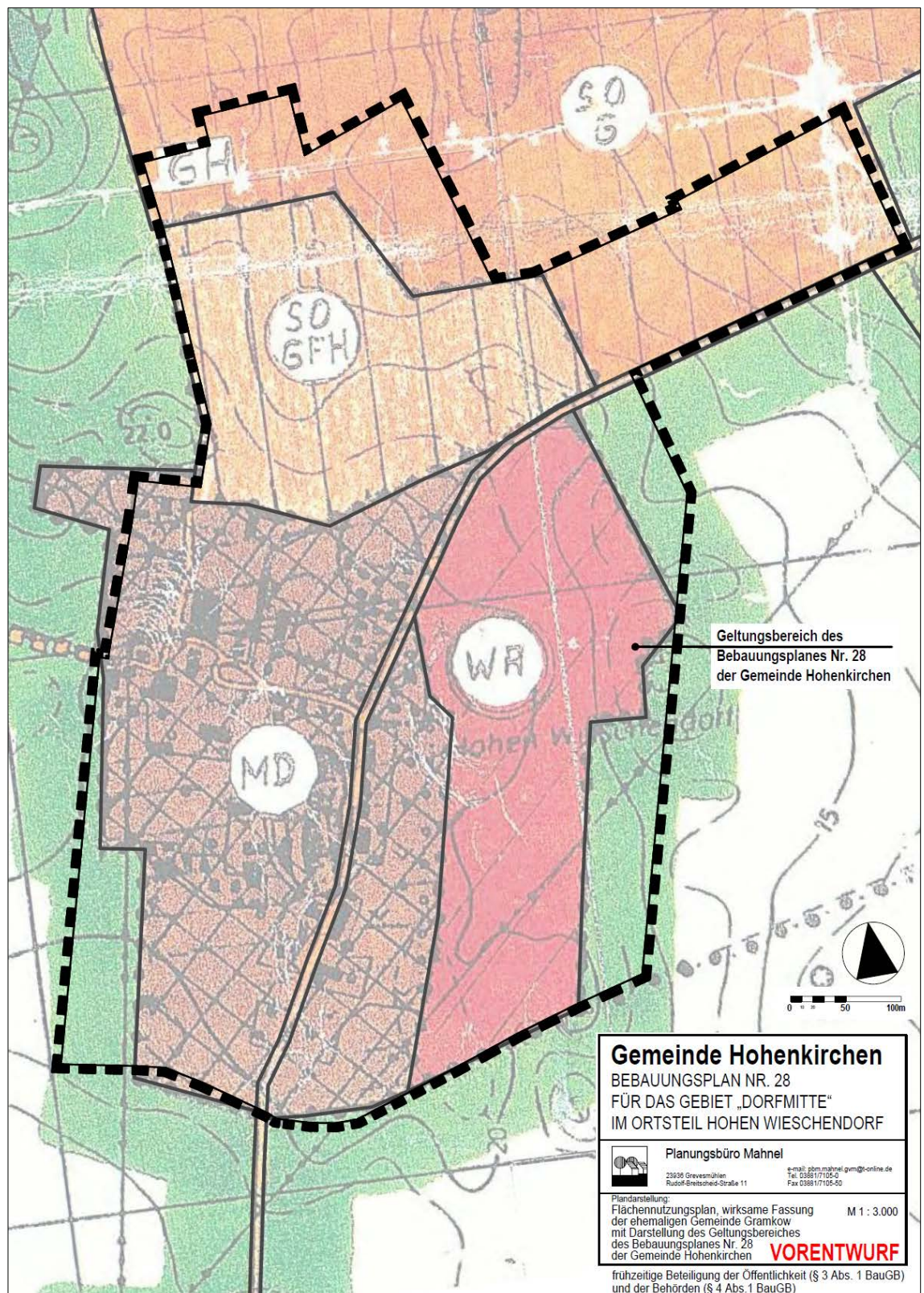


Abb. 18: Überdeckung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 auf der Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes

Zur Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes dient eine Überlagerung des städtebaulichen Konzeptes mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes. Daraus ist ersichtlich, dass die Grundzüge der Inanspruchnahme von Flächen durch die Gemeinde beachtet wurden.

Auf eine Überdeckung des Geltungsbereiches mit dem Vorentwurf des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohenkirchen wird verzichtet. Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf über den Bebauungsplan Nr. 28 werden die Zielsetzungen für den Flächennutzungsplan präzisiert.

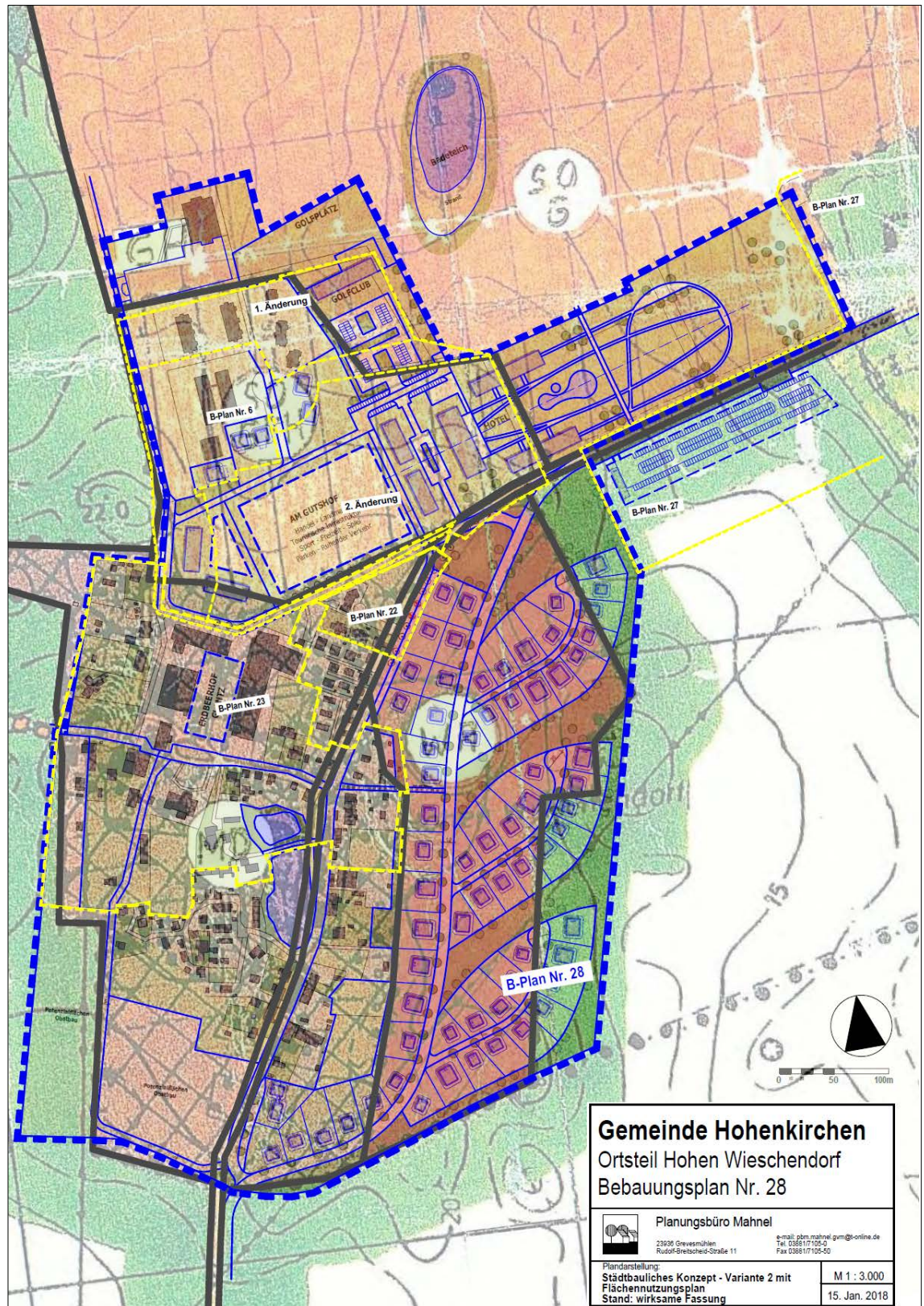


Abb. 19: Überdeckung des städtebaulichen Konzeptes mit der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes

Auf der Grundlage der Abstimmungen wurde das städtebauliche Konzept für den Vorentwurf entwickelt.

Mit dem städtebaulichen Konzept (Vorentwurf) des Bebauungsplanes ergeben sich veränderte Anforderungen an das Straßennetz. Das Straßennetz wird mit einer zusätzlichen Straße ergänzt. Dadurch ergeben sich Entlastungen für die Ortsdurchfahrt und eine direkte Anbindung des Anlegers und der Marina. Die Anbindung des Golfplatzes und der weiteren vorhandenen Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 6, die bereits realisiert wurde, wird durch die Planungsziele verbessert.

Für die Diskussion und Erörterung mit der Gemeinde, der Öffentlichkeit und den Behörden und TÖB wird das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 28 mit Zielsetzungen für die bauliche Nutzung hinterlegt. Weitere Präzisierungen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens vorgesehen.

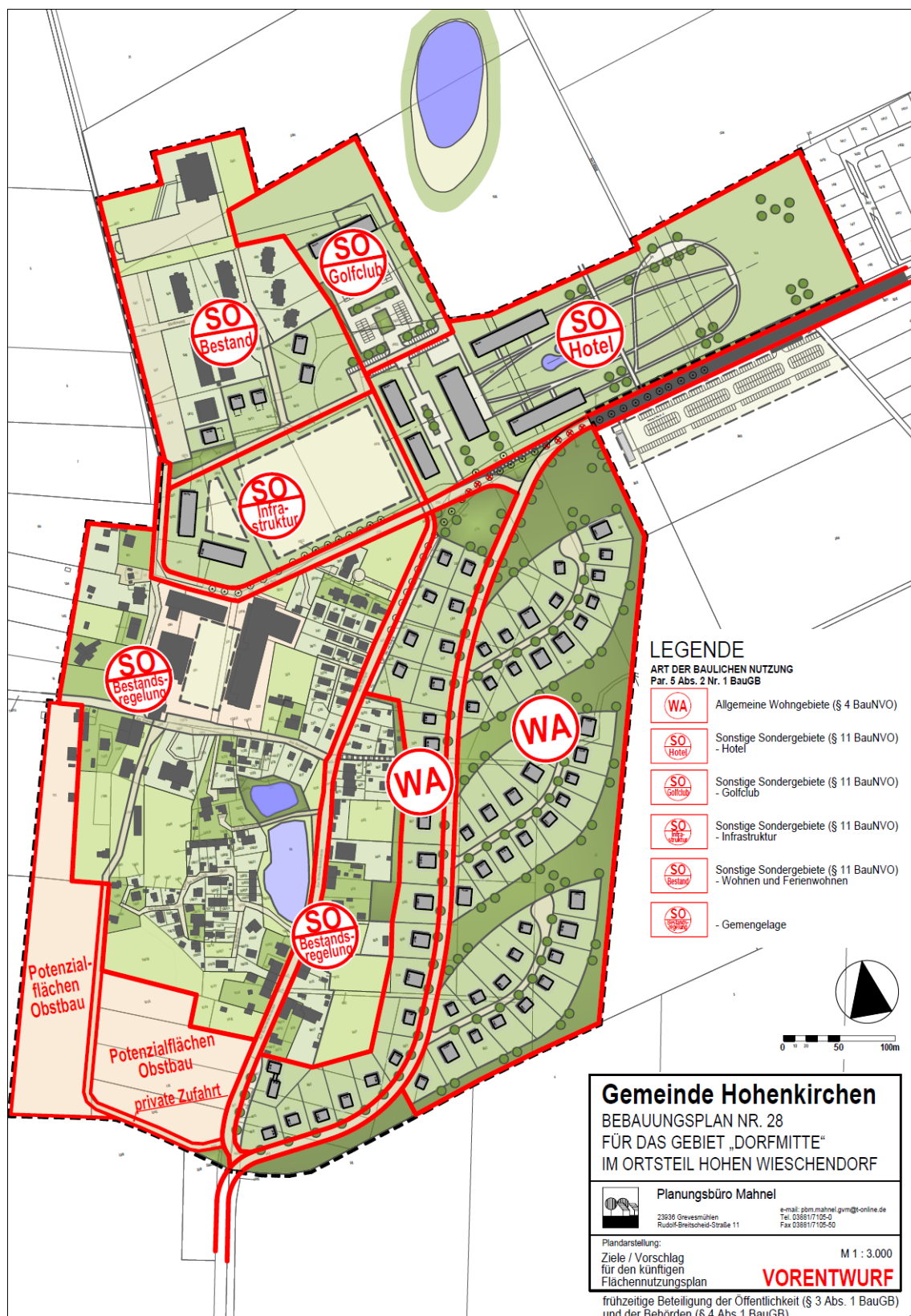


Abb. 20: Ziele für die Darstellung des künftigen Flächennutzungsplanes

Mit dem veränderten städtebaulichen Konzept gibt es auch verbesserte Möglichkeiten für die Einbindung eines Hotels bzw. einer Hotelanlage.

Die Beherbergung innerhalb des Hotels soll ein weiteres Spektrum zur Absicherung des Fremdenverkehrsbedarfs ausfüllen. Für den Golfplatz sind die Voraussetzungen für einen funktionierenden Betrieb durch verbesserte Einrichtungen für den Golfclub mit den erforderlichen Anlagen des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Sowohl das Hotel als auch der Golfclub sind innerhalb von Sondergebieten nach § 11 BauNVO vorgesehen. Der Bereich der Ferienwohnungen des ehemaligen Golfhotels soll in die Planung einbezogen werden.

Die Bebauung östlich der Ortslage, die über die neue Erschließungsstraße angebunden wird, ist überwiegend als Dauerwohnnutzung gemäß bereits vorliegendem Flächennutzungsplan vorgesehen. Der Anteil an Dauerwohnungen soll etwa 2 Drittel, der an Ferienwohnungen etwa 1 Drittel betragen. Begleitend zur Erschließungsstraße ist nach innen orientiert Bebauung vorgesehen, die direkt über die Erschließungsstraße angebunden wird.

Der Erdbeerhof wird innerhalb der Ortslage berücksichtigt und eine private Anbindung des Erdbeerhofs als Entlastung (verkehrliche Entlastung für die Ortslage) ist als Planungsziel enthalten. Ansonsten soll die vorhandene Bebauung innerhalb der Ortslage berücksichtigt werden.

Maßgebliches Ziel ist es, durch die Erschließungsstraße eine Entlastung der Ortslage zu erreichen und mit zusätzlicher Fremdenbeherbergungskapazität und dem Wohnen dienender Bebauung die Ortslage insgesamt zu stärken.

Die zur Erweiterung vorgesehenen Flächen beidseits der Erschließungsstraße sind im Wesentlichen im bisher wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Dies soll auch entsprechend bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes weiter berücksichtigt werden. Eine Arrondierung der Flächen erfolgt im südlichen Bereich. Zielsetzung der Gemeinde ist es, Fremdenverkehrsnutzung in diesem Bereich als Ergänzung der Wohnnutzung untergeordnet zuzulassen.

Die Nutzung des Golfplatzes soll dauerhaft gesichert werden. Mit den dargestellten Zielsetzungen wird die Infrastruktur des Golfplatzes verbessert. Eine verkehrliche Anbindung kann gemäß Ziel des Bebauungsplanes erreicht werden. Im Bereich des Sondergebietes für den Golfplatz sind sowohl die Einrichtungen für den Golfclub als auch das Golfhotel vorgesehen. Anstelle bisheriger Feriennutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.2 sind Einrichtungen der Infrastruktur in nördlicher Arrondierung des Erdbeerhofes beabsichtigt.

Die neue Straßennetzstruktur ist geeignet, die bisherige Ortsdurchfahrtsstraße zu entlasten. Die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes können durch die Privatstraße minimiert werden. Das innerörtliche Straßennetz wird durch rechtwinklige Straßenanbindungen und die Rücknahme von spitzwinkligen Straßenanbindungen verbessert und optimiert.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird die Vereinbarkeit der Planung mit der Natura2000- Schutzgebietskulisse (SPA- und FFH-Verträglichkeit) überprüft und nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Belange werden untersucht und eine

planungsrechtliche Grundlage für die Zukunft vorbereitet.

Das städtebauliche Konzept wird als Grundlage für das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf genutzt.

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Die allgemeinen Wohngebiete sind in östlicher Ergänzung der gewachsenen Ortslage vorgesehen. Es ist beabsichtigt, innerhalb des Bereiches das Wohnen gemäß der ursprünglichen Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Untergeordnet, bis zu einem Anteil von etwa 30 % sollen Ferienwohnungen entstehen. Die Ortslage Hohen Wieschendorf ist sehr heterogen von der baulichen Nutzung ausgestattet. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb/Betrieb der Gartenerzeugung sind schutzbedürftige Nutzungen, die dem Wohnen und dem Ferienwohnen oder dem Wochenendwohnen dienen, vorhanden. Eine grundstücksbezogene Durchmischung der einzelnen Bereiche ist nicht gegeben. Es sind jeweils einzelne Bereiche, die sich als Wochenendhausbereich, weniger als Ferienhausbereich, Wohnbereich darstellen vorhanden. Dies spiegelt sich im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes auch entsprechend wieder. Auszugsweise sind hier die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan für die Ortslage Hohen Wieschendorf als Zielsetzung für die Ortslage mit dargestellt.

Zur Darlegung des Standes der Planungsabsichten wird der Gliederungspunkt 3.3.5 aus der Begründung zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hier eingefügt. Grundsätzliche Änderungen der Zielsetzungen gibt es in der Gemeinde nicht.

„3.3.5 Ortslage Hohen Wieschendorf

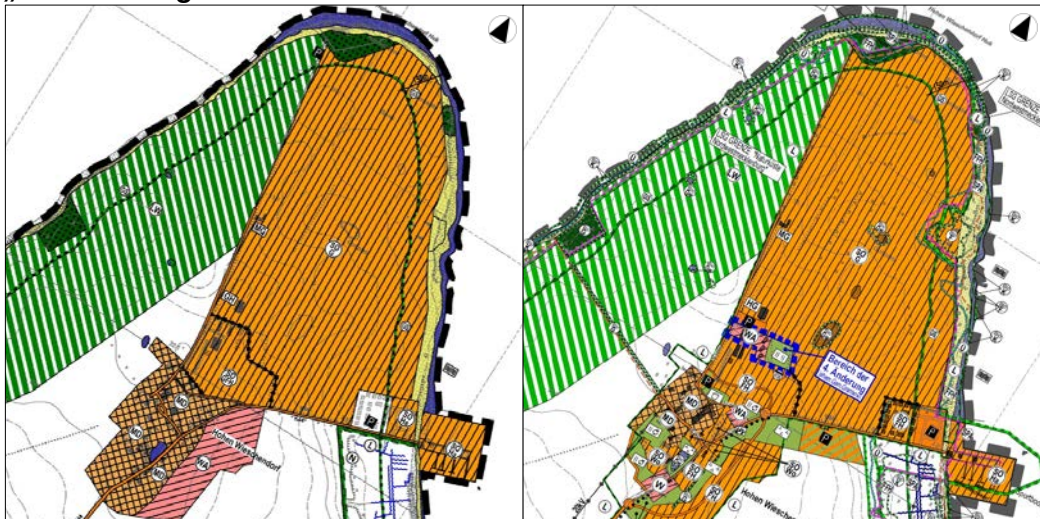


Abbildung 1: Vergleich der bisherigen und künftigen Darstellungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf

Bisher:

Für die Ortslage Hohen Wieschendorf werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow Dorfgebiete östlich und westlich

der K44, 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 K44 („Zum Anlieger“) befindet, nimmt die größte Fläche der Ortslage Hohen Wieschendorf ein. Darüber hinaus wird nördlich der K44 unmittelbar westlich des Sondergebietes – Sportboothafen ein öffentlicher Parkplatz dargestellt.

Für die Ortslage Hohen Wieschendorf existiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Sportboothafens und des sich anschließenden Ferienhausgebietes regelt. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden bereits teilweise realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 22 befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Für den zentralen Ortsbereich wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 gefasst; das Verfahren ruht jedoch.

Ziel:

Die Zusammenführung der Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow zum Flächennutzungsplan Hohenkirchen bedeutet ebenfalls Änderungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf. Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage ergeben sich entsprechend den dargestellten Bauflächen.

Die Darstellung des Allgemeinen Wohngebietes östlich der K44 erfolgt nach bisherigen Überlegungen künftig nicht mehr; dieser Bereich wird zukünftig als Sondergebiet - Ferienhausgebiet dargestellt. Zwischen dem künftigen Sondergebiet - Ferienhausgebiet und dem restlichen Siedlungskörper wird künftig die Darstellung einer Grünfläche (Parkanlage) verlaufen. Diese reicht im Nordosten bis zum Parkplatz südlich der Golfanlage.

Weiterhin werden die Darstellungen am südlichen Ortseingang an den vorhandenen Bestand angepasst. Der südlichste Bereich der Ortslage wird künftig beidseitig der Straße „Zum Anlieger“ als Wohnbaufläche dargestellt. In diesem Bereich wird der Flächennutzungsplan weiterhin um die Darstellung eines landwirtschaftlichen Weges westlich der K44 ergänzt. Nördlich der Wohnbaufläche und östlich der eben erwähnten Straße wird künftig ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet und im nördlichen Anschluss daran ein Sondergebiet – Wochenendhausgebiet dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Zum Anlieger“ wird der vorhandene Teich um eine ihn umschließende Grünfläche erweitert. Nördlich und westlich dieses Gewässers werden 2 Sondergebiete – Wochenendhausgebiet dargestellt. Südlich der Straße „Am Gutshof“ bleibt das bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gramkow dargestellte Dorfgebiet auch weiterhin erhalten. Zwischen diesem Dorfgebiet und dem bereits beschriebenen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (westlich der Wohnbaufläche am Ortseingang) wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt. Diese Streuobstwiese erstreckt sich bis zum südlichen Ortseingang Hohen Wieschendorfs. Nördlich der Straße „Am Gutshof“ bleibt das Dorfgebiet zum Großteil auch weiterhin dargestellt. Hier werden im nordwestlichen Bereich Flächen reduziert und westlich der Straße „Zum Anlieger“ geändert. So werden Flächen zwischen der Straße „Am Gutshof“ und der Straße „Zum Huk“ als Sondergebiet – Wochenendhausgebiet und im nördlichen Anschluss daran als Allgemeines Wohngebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese dargestellt. Auf die Darstellung der Wegeverbindung zwischen den Straßen „Am Gutshof“ und „Zum Huk“ wird künftig verzichtet.

Im Bereich der Golfanlage ergeben sich ebenfalls Änderungen. Der südwestliche Bereich der als Sondergebiet – Golfplatz dargestellten Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen als Sondergebiet – Ferienhausgebiet dargestellt. Dies basiert auf den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Dieser Bebauungsplan wurde geändert. Deshalb ist ein Teil des Bebauungsplangebietes als Allgemeines Wohngebiet zwischen dem Golfplatz im Norden und der Ferienhausanlage im Süden dargestellt. Daran schließen sich weiter südwestlich eine Grünfläche / Parkplatz und ein Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz an. Eine weitere Grünfläche/ Parkplatz wird südlich der K44 südlich des Golfplatzes dargestellt. Der nördliche Bereich des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes – Ferienwohnung Golfplatz wird zu einem Allgemeinen Wohngebiet und einer sich östlich daran anschließenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese geändert. Dies basiert auf einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Hohenkirchen. Zwischen dem vorhandenen Hotel des Golfplatzes und dem eben besagten Allgemeinen Wohngebiet wird darüber hinaus ein öffentlicher Parkplatz dargestellt.

Der wasserseitige Bereich des Sondergebietes – Sportboothafen wird reduziert. Das Sondergebiet – Sportboothafen auf dem Festland wird im künftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen nicht länger dargestellt. Dieser Bereich wird um die Darstellung eines öffentlichen Parkplatzes ersetzt. Westlich an diesen Parkplatz schließt sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet an. Dies entspricht den Vorhaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow, der entsprechend den Zielsetzungen betrachtet wird. In dem noch nicht realisierten Teil des Bebauungsplanes Nr. 6 ist weiterhin eine Ferienbebauung mit Ferienhäusern vorgesehen. Zusätzlich ist eine verbesserte verkehrliche Anbindung von der Kreisstraße zum Golfhotel vorgesehen und wird bei Bearbeitungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sein. Ein Vorschlag für die beabsichtigte Straßenführung ist bereits Gegenstand der Darlegungen des Flächennutzungsplanes.“

Für die Darstellung im Flächennutzungsplan werden die Ziele auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes überprüft und konkrete Festsetzungsvorschläge für die Art der Nutzung herausgearbeitet.

Die Gemeinde hat ihr Konzept überprüft und geht nunmehr davon aus, dass die Wohnbauflächen in östlicher Arrondierung der Ortslage weiterhin erhalten bleiben sollen. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel unter Berücksichtigung und Einbeziehung aus dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 28. Die Flächeninanspruchnahme wird im Rahmen der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes für die Wohnbaufläche verbleiben. Zielsetzung ist die überwiegende Wohnnutzung mit einem Anteil von bis zu 30 % Ferienutzung.

Die Anforderungen an die Überprüfung der Umweltbelange werden überprüft und herausgearbeitet.

Sondergebiete Bestandsregelung

Die Flächen mit Bestandsregelung sind im Vorentwurf entsprechend als

- Sondergebiete für Ferienhäuser,
- Sondergebiet für Wochenendhäuser,
- Dorfgebiete und

- Wohnbauflächen dargestellt.

Unter Berücksichtigung der grobmaschigen Darstellung und auf der Ebene des Vorentwurfs ist unter Berücksichtigung der nunmehr gegebenen Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung für den Vorentwurf die Nutzung als Sondergebiet Bestandsregelung gewählt worden, für das im weiteren Verfahren die Arten der Nutzung festzulegen sind. Dies ist im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der Zielsetzungen und unter Berücksichtigung von entsprechenden Festsetzungen der Baugebiete, die der BauNVO entsprechen (dies wurde auf der Ebene des Vorentwurfs vernachlässigt) zu untersetzen. Hierbei sind zusätzlich Potentialflächen für den Obstbau berücksichtigt. Innerhalb des Bereiches ist eine verbesserte Zufahrt für den gärtnerischen Betrieb als private Zufahrt dauerhaft vorgesehen.

Die bauliche Struktur soll ortstypisch weiterhin gewählt und festgesetzt werden. Die Flächen für den Bereich betragen etwa 4,3 ha.

Sondergebiet Infrastruktur

Das Sondergebiet Infrastruktur betrifft Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 6. Die bisherige 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 Fläche am Gutshof 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. Die Flächen betragen etwa 2,4 ha.

Sondergebiet Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6

Innerhalb dieses Bereiches werden neben den im Bebauungsplan Nr. 6 geregelten baulichen Anlagen, die als Sondergebiete und als allgemeine Wohngebiete vorhanden sind, auch Flächen des ursprünglichen Golfhotels mit einbezogen. Innerhalb dieses Bereiches sollen auch weiterhin Wohn- und Ferienutzungen vorgesehen werden. Die Differenzierung in unterschiedliche Baugebiete ist derzeit nicht beabsichtigt. Es ist vorgesehen ein Sondergebiet Wohnen und Ferienwohnen zu entwickeln, um damit dem Bestand zu entsprechen.

Eine verbesserte verkehrliche Anbindung an die Straße Zur Huk bzw. zum Anleger ist vorgesehen.

Die Flächen im Geltungsbereich betragen etwa 4,3 ha.

Sondergebiet Hotel

Das Sondergebiet Hotel grenzt unmittelbar an den Infrastrukturbereich an und schließt die Lücke zum Bebauungsplan Nr. 27. Der Bereich des Sondergebietes Hotel ist in einer Dreiseithofsituation vorgesehen. Die Bettenkapazität ist mit etwa 200 Betten vorgesehen. Es sollen umfassend Freibereiche verbleiben, die dem Aufenthalt dienen können. Ein Pool soll inmitten der Anlage entstehen.

Die Gebäude werden von Kubatur und Ausstattung höher sein als die Gebäude der allgemeinen Wohngebiete. Es wird eine Bebauung wie für das ehemalige Golfhotel vorgesehen, die durchaus zweigeschossig und mit ausgebautem Dach ausgebildet werden kann. Eine weitere Präzisierung und Detaillierung erfolgt im weiteren Planfortgang. Die Grünfläche ist dabei dauerhaft zu sichern. Eine

Gliederung des SO Hotel gemäß dem tatsächlichen Anspruch und die Zuordnung von Grünflächen für das SO Hotel ist im weiteren Planverfahren vorgesehen. Es werden nur anteilig von der Fläche von etwa 5,4 ha Flächen für Bebauung vorgesehen. Die übrigen Flächen werden für Grün- und Parkanlagen zur Aufenthaltsqualität vorgesehen. Im Gesamtkonzept ist die freie Sichtbeziehung maßgebliches Ziel.

Sondergebiet Golfclub

Zentrales Thema für die Gemeinde Hohenkirchen ist weiterhin die Aufrechterhaltung des Betriebes des Golfplatzes. Für die Aufrechterhaltung des Betriebes des Golfplatzes ist die Einbettung eines Golfclubs vorgesehen. Golfclub und Golfhotel sollen nah miteinander verbunden werden. Die Verbindung zum Bereich der Infrastruktur ist zwingend erforderlich.

Die Nachbarschaft zu der vorhandenen Bebauung wird im weiteren Planverfahren entsprechend auch in Bezug auf Gebäudestellungen und Sichtbeziehungen überprüft. Durch die Belassung von umfassenden Freibereichen ergeben sich jedoch aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen Auswirkungen.

Die Flächen des SO Golfclub betragen etwa 1,9 ha.

In der Übersicht sind die entsprechenden Flächenumsetzungen dargestellt.

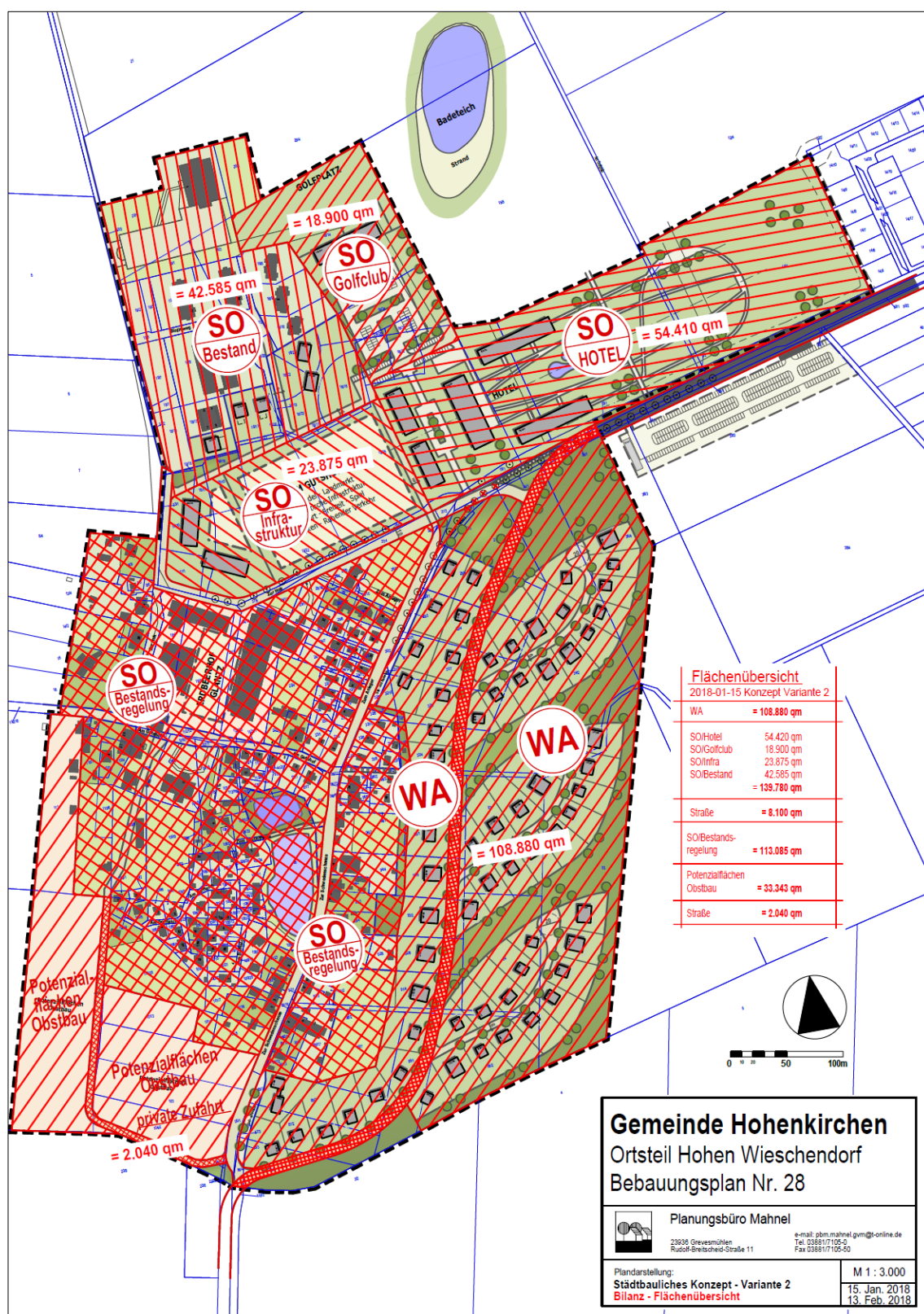


Abb. 21: Städtebauliches Konzept – Variante 2 Bilanz Flächenübersicht

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorprägung oder der planungsrechtlichen Regelung getroffen. Für Bereiche des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 6 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 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 bei Reduzierung der Geschossigkeit ist vorgesehen.

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

Innerhalb der Bestandsbereiche wird eine Entwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 34 BauGB gesehen.

Die Gemeinde beabsichtigt innerhalb der Baugebiete das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ und die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässigen Gebäudehöhen zu bestimmen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen angegeben. Innerhalb der Bereiche wird von den Möglichkeiten der offenen Bauweise innerhalb der Wohngebiete und auch von der abweichenden Bauweise innerhalb der Sondergebiete für touristische Infrastruktur und im Bestand ausgegangen.

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

Das städtebauliche Konzept sieht vor eine harmonische Siedlung zu entwickeln, die nicht an eine Standrandsiedlung erinnert, sondern möglichst eine homogene Struktur aus Haupt- und Nebengebäuden und den Verzicht auf die klassische Carportlösung vorsieht.

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

Die Verträglichkeit und Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie das konfliktfreie Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet ist zu gewährleisten. Auf die Schalluntersuchung aus dem Bebauungsplan Nr. 27 wird zurückgegriffen, um den Nachweis gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse insbesondere unter Berücksichtigung der neuen Erschließungsstraße, die den Hafenbereich erschließt, zu sichern.

Hier wird auch maßgeblich auf die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, die sich im Aufstellungsverfahren befindet, verwiesen.

8. Grünflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

8.1. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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. Dies wird insbesondere im Bereich des Golfhotels/Golfclubs und im Bereich des Hotels erfolgen. Im Bereich der Wohngebiete werden Gliederungen als Sichtbereiche mit öffentlicher Nutzung durch Wege vorgesehen. Dadurch sollen Blickbeziehungen zur Wismarbucht offengehalten werden. Die Gliederung zwischen der Altbebauung und der Neubebauung soll auch durch entsprechende Grünflächen als private und öffentliche Grünflächen erfolgen und vorgesehen werden.

8.2. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die erforderlichen Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens überprüft und entsprechend festgesetzt.

8.3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens konkret festgesetzt. Hier wird es auch darauf ankommen, die Gliederung zwischen bebauten und unbebauten Bereichen, zwischen bebauten Bereichen und der Straße zu sichern.

8.4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Flächen für Bindungen von Bäumen und Sträuchern werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens unter Berücksichtigung einer konkreten Vermessung festgesetzt.

9. Klimaschutz

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die

Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet zum Teil aufgrund der bestandsorientierten Entwicklung der Dorfmitte einen Beitrag zum Klimaschutz. Die vorhandenen Gebäude werden einer Nutzung zugeführt und somit werden bestehende Flächenversiegelungen genutzt. Zusätzlich werden Flächen einer Neubebauung zugeführt. Hier werden Durchlüftungszonen entsprechend berücksichtigt. Die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert.

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. Durch die angrenzenden Wald- und Freiflächen sowie die Ostsee bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Es wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse erfolgen. Es wird überprüft, ob zusätzliche Maßnahmen zum Klimaschutz neben den Durchlüftungszonen vorgesehen werden. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung können somit angemessen berücksichtigt werden.

10. 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 K44 über die Landesstraßen L01 und L02 in das regionale Straßennetz eingebunden. Im Zusammenhang mit der Entwicklung zum Anleger wird die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße den Ort östlich umfahrend vorbereitet. Die Erreichbarkeit der Marina soll somit vorzugsweise für den überörtlichen Verkehr möglich sein.

Die Zufahrten in die Ortslage werden abgekröpft, so dass hier eine eher untergeordnete Anbindung, wenngleich leistungsfähige Anbindung vorbereitet wird.

Innerorts ist eine Aufenthaltsqualität vorgesehen. Insbesondere am Dorfteich zwischen der Straße am Gutshof und Zur Schwedenschanze soll die Aufenthaltsqualität als Kommunikationsbereich erweitert werden.

Im Zuge des Planverfahrens wird die Anlage von einer Einbahnstraße oder eines verkehrsberuhigten Bereiches betrachtet.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist auch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Wochenendhaussiedlung an die Straße am Anlege vorgesehen. Hier ist am nördlichen Ausgang der Ortslage eine Einengung der Fahrbahn gegeben. Diesem soll entsprechend begegnet werden und eine Alternative geschaffen werden.

Zusätzlich ist die Verbesserung des Rad- und Wanderwegenetzes vorgesehen. Dies soll durch Nutzung der begleitenden Fahrbahnflächen und durch Nutzung der Grünflächen erfolgen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wismar.

11.2. Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Wismar.

11.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Das Konzept für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im weiteren Verfahren zu überprüfen. Die zu entwässernden Flächen dürfen nicht mit Stoffen belastet sein, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Wasserqualität führen. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zu prüfen. Nachweislich nicht versickerungsfähiges oder nicht anderweitig verwendbares Niederschlagswasser ist entsprechend dem Entwässerungskonzept der örtlichen Vorflut zuzuführen. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vor Einleitung in die Vorflut gesondert zu behandeln.

11.4. Brandschutz/ Löschwasser

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

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

erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Für das Plangebiet ist der erforderliche Löschwasserbedarf in m³/h unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen und Vorgaben festzulegen.

11.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die E.DIS AG sichergestellt.

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

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

Grundsätzlich sind die Mindestabstände nach DIN VDE 0210 und die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3,00 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt wird.

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

11.6. Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Planverfahren geregelt.

11.7. Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 40 ha.

Flächennutzung	Flächengröße [ha]
WA-Gebiete	10,88
SO Hotel	5,40
SO Golfclub	1,89
SO Infrastruktur	2,39
SO Bestand-innere Ortslage	4,20
Straßenverkehrsfläche	0,81
Potentialfläche Obstbau	3,33
Bestand	11,30
Straße	0,20
Geltungsbereich	40,40

13. 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 beitragen 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 Zielsetzungen des Tourismusschwerpunktraumes gemäß RREP WM.

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

14.1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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

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

Wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

15. Hinweise

15.1. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des

Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

15.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

15.3. Munitionsfunde

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

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

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

15.4. Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

15.5. Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf- Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach Bundeswasserstraßengesetz § 31 (WaStrG) erforderlich. Wer eine Bundeswasserstraße benutzen oder Anlagen in, über oder unter einer solchen Wasserstraße oder an ihrem Ufer errichten, verändern oder betreiben will, hat dies dem zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt gemäß § 31 (2) WaStrG anzuzeigen.

15.6. Gehölzschutzmaßnahmen

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

15.7. Belange der Bundeswehr

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

16. Planverwirklichung

16.1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind vorgesehen.

16.2. Kosten für die Gemeinde

Die Gemeinde wird im Rahmen der Vorteilmahme privater Dritter eine Umlage der Kosten übernehmen.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hohenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 27 aufgestellt, um den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung in dem Bereich zu fördern. Dafür sollen die bereits entstandenen baulichen Anlagen über ein neues satzungsgebendes Verfahren bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Dazu gehört die Optimierung und Fertigstellung der Ferienhausanlage unter der Maßgabe, die zu schaffenden Ferienwohnungen den modernen Ansprüchen und Bedürfnissen bezüglich Wellness, Fitness und Wohlbefinden anzupassen. Die bereits auf dem Anleger errichteten Gebäude sollen das Angebot durch Restaurationen, Veranstaltungsmöglichkeiten, Verwaltung, Sanitäranlagen und Seglerunterkünfte unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung komplettieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 soll nun die Dorfmitte planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Ergänzungen der Ortslage in östliche Richtung sind vorgesehen. Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 sollen hinsichtlich ihrer Nutzung neu geordnet werden.

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

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

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

Der Ortsteil Hohen Wieschendorf befindet sich im Nordosten der Gemeinde Hohenkirchen, am sogenannten Hohen Wieschendorfer Huk.

Das Hohen Wieschendorfer Huk – und damit auch die Ortslage Hohen Wieschendorf – ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ zugehörig. Kleineräumiger wird es der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zugeordnet.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch das Gelände des Golfplatzes,
- im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 27 und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Bebauungsplan Nr. 28 bezieht eine Fläche von etwa 40 ha ein und beinhaltet die Ortslage, Flächen des Bebauungsplanes Nr. 6 und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der

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

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

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

Natura 2000 Gebiete

Die Ostsee sowie deren Küstenbereiche sind Bestandteil der Natura 2000 Gebiete FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (Abbildung 8) und Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Abbildung 9).

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. 22: Ausdehnung des FFH-Gebiets „Wismarbuch“ am Hohen Wieschendorfer Huk
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Der Schutzzweck wird im Managementplan (2006) wie folgt beschrieben:

„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten soll erhalten werden, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt. Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiter Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.“

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und Naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“

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

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

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

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

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

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

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

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



Abb. 23: Ausdehnung des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ am Hohen Wieschendorfer Huk (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

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

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

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

Tab. 3: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, April 2015) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig)

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

Tab. 4: Liste der Rastvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, April 2015) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig)

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

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde separat erstellt und liegt vor.

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Unter Berücksichtigung der verbindlichen Vermessung und der örtlichen Aufnahme werden die Aussagen hierzu ergänzt. Grundlage bilden dafür auch naturschutzfachliche Kartierungen der Gemeinde Hohenkirchen aus dem Jahr 2017.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Hohenkirchen erstellt 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.

Als Einlass ist zu berücksichtigen, dass die Wegeführungen im Bereich von Hohen Wieschendorf unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Anforderungen geregelt werden. Die temporäre Sperrung des Uferweges an der Huk im Zeitraum 01.04. bis 30.06. ist vorgesehen und es bleibt nur ein ausgewiesener Weg hinter der Uferkante und den Gehölzen mit Brutplätzen des Gänsesägers begehbar. Darüber hinaus wird als Eingangsbedingung die Wegeschließung unmittelbar am Strand zwischen dem Bebauungsplan Nr. 27 in südliche Richtung zum Schutz der Härrwisch bestehen. Dies wird durch entsprechende Verträge abgesichert. Die Zugänglichkeit von Strand und Gewässern für Erholungssuchende im Bereich des Anlegers bleibt erhalten.

In der in Aufstellung befindlichen Strandsatzung wird 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 werden zurückgenommen. Damit wird das Störpotential reduziert. Die Planung baut darauf auf.

5.1. Bewertungsmethodik

5.2. Vorbelastungen

5.3. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

5.4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

5.5. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

5.5.1. Gesetzliche Grundlagen

5.5.2. Bilanzierungsgrundlagen

5.5.3. Bestandsbeschreibung

5.5.4. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

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

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

5.8. Zusammenfassung der Auswirkungen der Maßnahmen

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angabene

8.1. Hinweise auf Kenntnislücken

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

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde wird unter Berücksichtigung der konkreten Zielsetzungen für den Bebauungsplan und Abstimmungen zu Hinweisen im Rahmen der Phase zum Vorentwurf die Bearbeitung präzisieren. Unter Berücksichtigung des vorliegenden Artenschutzfachbeitrages, in dem auch die Alternativfläche für Ferienhäuser im Ortsteil Hohen Wieschendorf, Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 betrachtet wurde, geht die Gemeinde davon aus, dass Vereinbarkeit aus artenschutzrechtlicher Sicht hergestellt werden kann. Eine detaillierte Prüfung erfolgt auf der Ebene der konkreten Lage- und Höhenvermessung. In Bezug auf die naturschutzfachlichen Kartierungen aus dem Jahr 2017 geht die Gemeinde

Hohenkirchen davon aus, dass die Vereinbarkeit nach Überprüfung der Anforderungen durch entsprechende Maßnahmen gesichert werden kann.

In Bezug auf die vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das GGB „Wismarbucht“ (DE1934-302) und unter Berücksichtigung von Auflagen zur Neuordnung von Wegen und Umsetzung touristischer und infrastruktureller Ziele im Ortsteil Hohen Wieschendorf geht die Gemeinde davon aus, dass Vereinbarkeit hergestellt werden kann und erhebliche Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

In Bezug auf die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE1934-401) geht die Gemeinde ebenso unter Berücksichtigung vorliegender Gutachten und Erkenntnisse davon aus, dass hier eine Vereinbarkeit hergestellt werden kann. Detaillierte Überprüfungen erfolgen zur Nachweisführung und der konkret zu erwartenden und prognostizierten Auswirkungen. Hierfür ist eine detailliertere Untersuchung erforderlich. Vom Grundsatz her ist aus Sicht der Gemeinde jedoch die bauliche Ergänzung in Vereinbarung mit den Anforderungen der naturräumlichen Ausstattung und der Anforderung der Schutzgebiete, der Natura 2000-Schutzgebietskulisse zu bringen.

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Dorfmitte“ im Ortsteil Hohen Wieschendorf der Gemeinde Hohenkirchen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

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