

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/24/057

öffentlich

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich nördlich des Ortsteils Niendorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 Hier: Abschließender Beschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 20.09.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	17.10.2024	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen führte das Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 19 durch, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Wohn- und Ferienanlage zu schaffen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit dem Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Planung wurde mit den Nachbargemeinden abgestimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Die Planunterlagen einschließlich Begründung mit integriertem Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen dazu lagen in der Zeit vom 13. August 2024 bis 13. September 2024 im Amt Klützer Winkel öffentlich aus. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. August 2024 beteiligt und haben Stellungnahmen abgegeben. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist erfolgt.

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Zuge der Abschichtung für den Bereich, der außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt, in einem gesonderten Verfahren geregelt. Für den Bebauungsplan Nr. 19 ergeben sich aufgrund der Bewertung von „Kindermotorland“ keine Auswirkungen.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist auf der Grundlage der Abwägung der „Abschließende Beschluss“ von der Gemeindevertretung Stadtvertretung zu fassen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen und wird nach erteilter Genehmigung mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gesichert.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen beschließt,

1. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die wie folgt begrenzt wird:
 - im Norden: durch das Grundstück "Strandstraße" Nr. 20 und die Gehölzflächen entlang des Fließgewässers,
 - im Osten: durch die "Strandstraße",
 - im Süden: durch landwirtschaftliche genutzte Flächen und die bebauten Flächen "An der Voßkaul",
 - im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
2. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Landkreis Nordwestmecklenburg die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorzulegen und alsdann die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der wirksame Bauleitplan und die zusammenfassende Erklärung ergänzend ins Internet eingestellt werden.

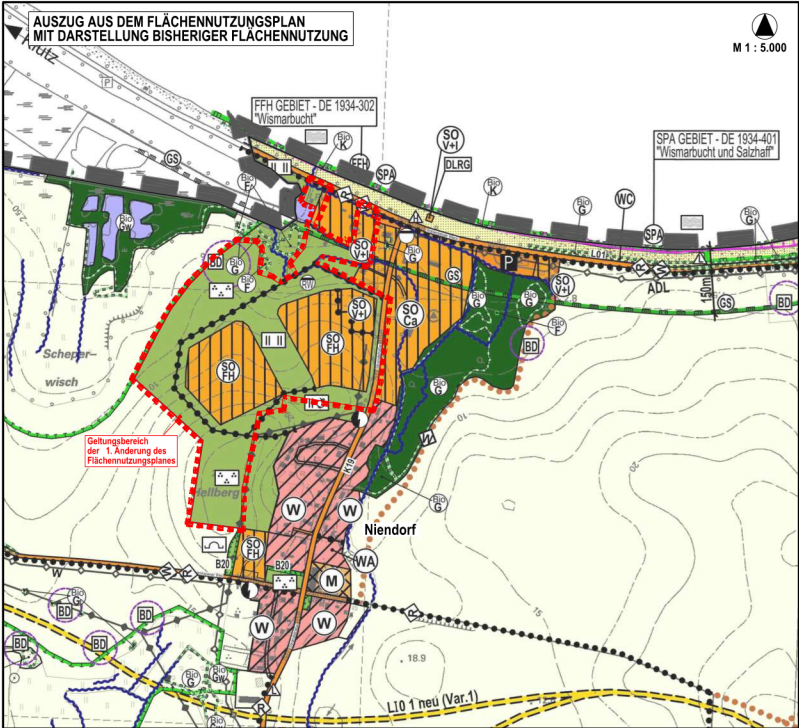
Finanzielle Auswirkungen:

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

Anlage/n:

1	d2024-07-25_Hohenkirchen_1Ae_FNP_Entwurf_Plan-Groß öffentlich
---	---

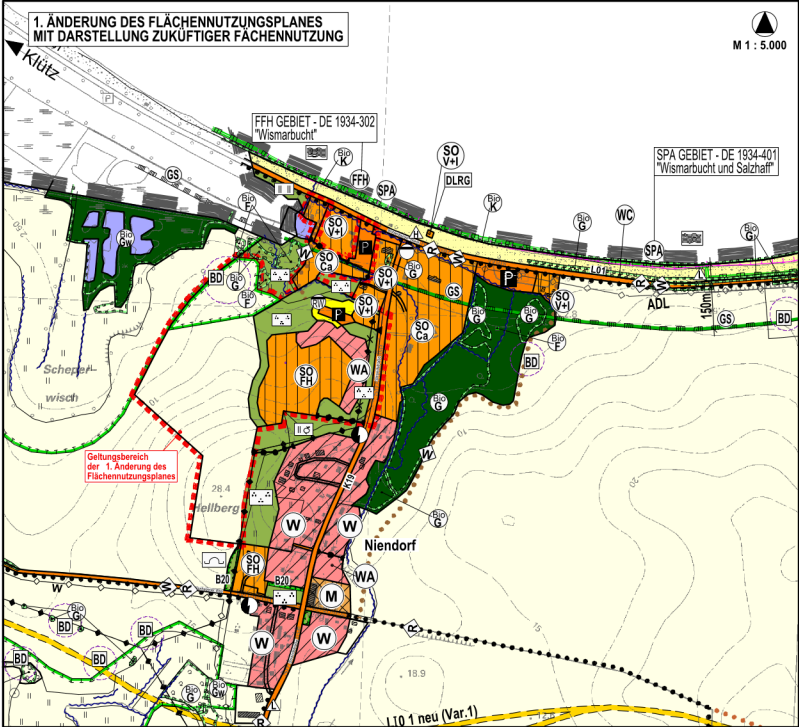
1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN
FÜR EINEN TEILBEREICH NÖRDLICH DES ORTSTEILS NIENDORF
IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Sperrgebiete, die der Erhaltung dienen (§ 10 Abs. 4 BauVO) - Ferienfreizeitanlage	
	Sondergebiete, die der Erhaltung dienen (§ 10 Abs. 2 BauVO) - Versorgung und Infrastruktur	
	Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauVO) - Versorgung und Infrastruktur	
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERSICHTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAUPTVERKEHRSLEISTUNG	§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Sondergebiete überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege Hauptverkehrswege Railway ("Örtliche Hauptverkehrswege" und "Örtliche Hauptverkehrswege")	§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN	§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Vermittelter Verlauf von Leitungen Hauptleitungen	
	GRÜNLÄCHEN	§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Grünfläche Parkanlage Sportanlage	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	§ 1 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	Graben, offen Wasser	
	PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND VERWALTUNGS- UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT	§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauGB § 1 Abs. 4 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinn des Naturschutzes GG - Gewässerschutzbereich, 150m	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 1 Abs. 2 BauGB
	Bereiche mit Baudenkmälern, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzung, z.B. Grünflächen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes des Gemeindegebietes (in der Regel: Natur) Nur: 1. Änderung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19	



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. DARSTELLUNGEN

Planzeichen	Bedeutung	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)	
	Sperrgebiete, die der Erhaltung dienen (§ 10 Abs. 4 BauVO) - Ferienfreizeitanlage	
	Sondergebiete, die der Erhaltung dienen (§ 10 Abs. 2 BauVO) - Versorgung und Infrastruktur	
	Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauVO) - Versorgung und Infrastruktur	
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERSICHTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAUPTVERKEHRSLEISTUNG	§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	Sondergebiete überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege Hauptverkehrswege Railway ("Örtliche Hauptverkehrswege" und "Örtliche Hauptverkehrswege")	§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN	§ 1 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Vermittelter Verlauf von Leitungen Hauptleitungen	
	GRÜNLÄCHEN	§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	Grünfläche Parkanlage Sportanlage	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	§ 1 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	Graben, offen Wasser	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD	§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	PLANUNGS-, NUTZUNGS- UND VERWALTUNGS- UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANSCHAFT	§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauGB § 1 Abs. 4 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinn des Naturschutzes GG - Gewässerschutzbereich, 150m	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ	§ 1 Abs. 2 BauGB
	Bereiche mit Baudenkmälern, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Abgrenzung unterschiedlicher Flächennutzung, z.B. Grünflächen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes des Gemeindegebietes (in der Regel: Natur) Nur: 1. Änderung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19	

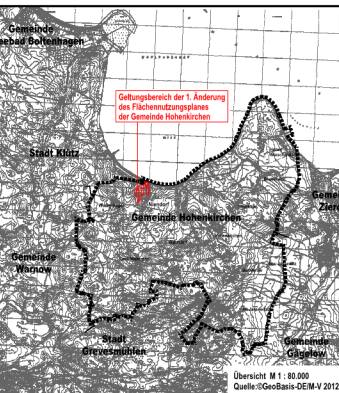
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die
örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im
..... erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf gebilligt.
- Die Vorprüfung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
ist mit Schreiben vom auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad
der Umweltprüfung erfolgt.
- Die Vorprüfung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis
entsprechend durchgeführt. Die örtliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung in
..... erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom
erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung
bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom
..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörige Begründung haben in der
Zeit vom bis im öffentlichen Auslegungstermin nach § 3 Abs. 2
BauGB ausliegenden Unterlagen konnten zusätzlich während der Auslegungstermin auf den
Internetseiten des Amtes sowie auf dem Bau- und Planungsportal (BVP) eingesehen werden. Die öffentliche
Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermin schriftlich oder zur
Niederschrift herangezogen werden können, in am öffentlich
bekanntgegeben worden. Dabei wurde bekannt gegeben, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen
mit ausliegen werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegung
abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes
berücksichtigt werden können, wenn die Gemeinde davon nicht weiß und nicht hätte wissen
müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt
worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellung-
nahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am beschlossen. Die Begründung wurde am gebilligt.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid des Landrates des
Landkreises Nordwestmecklenburg vom Az.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Bescheid der Gemeindevertretung vom
erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landrates des Landkreises Nordwest-
mecklenburg vom Az.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgestellt.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Interessenten und
die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der
Öffnungszeiten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in
..... öffentlich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist
auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der
Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen ist mit der
Bekanntmachung wirksam geworden.
Hohenkirchen, den (Siegel) Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 36),
- Vorgabe über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes
vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 36) geändert worden ist,
- Landesverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LMV) vom 13. Juli 2011, verkündet als
Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverwaltung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher
Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
20. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467).

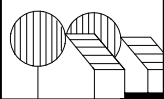
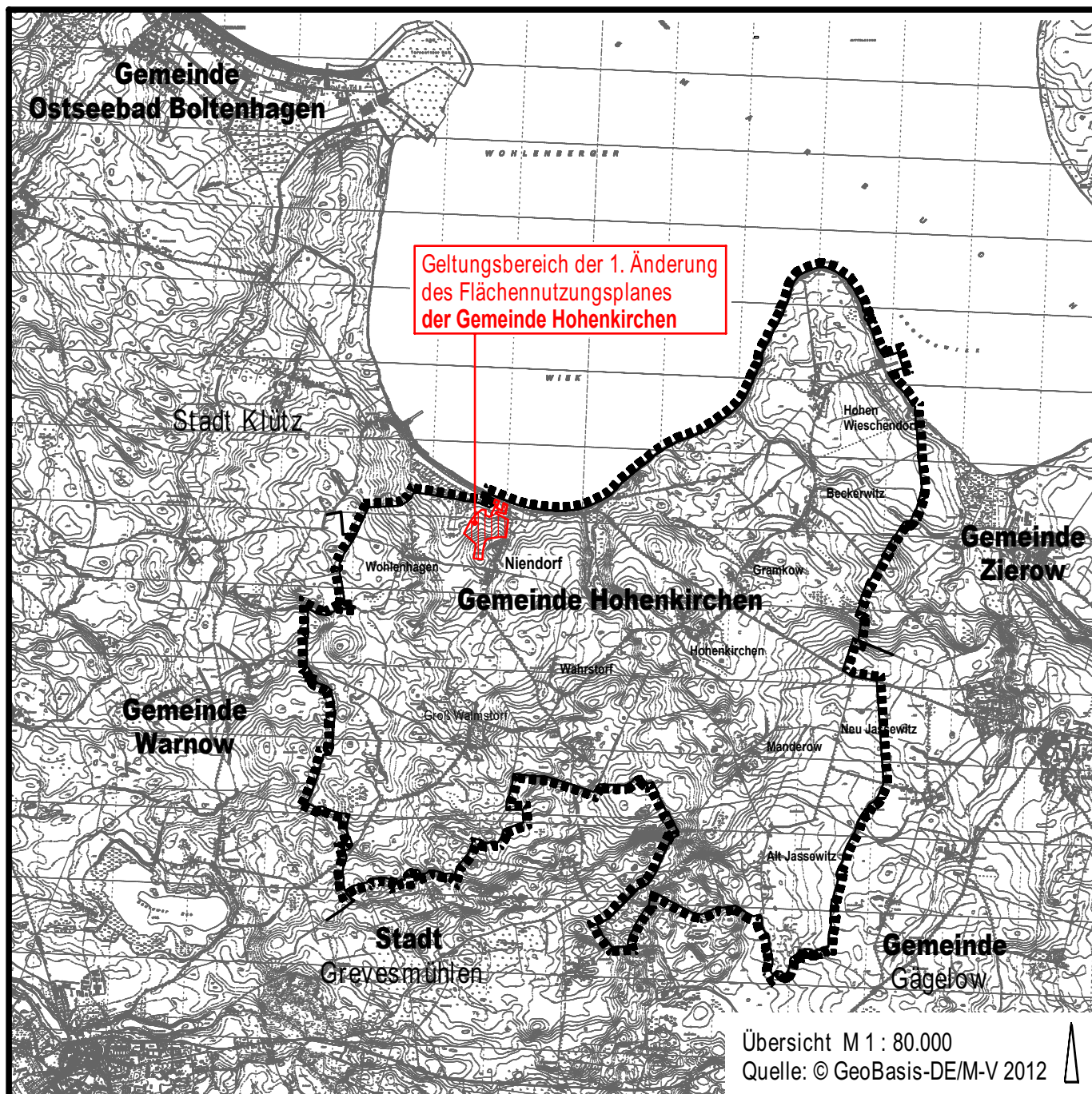
**1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN
FÜR EINEN TEILBEREICH NÖRDLICH DES ORTSTEILS NIENDORF
IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19**



BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

FÜR EINEN TEILBEREICH NÖRDLICH DES ORTSTEILS NIENDORF
IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 13. Dezember 2023

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich nördlich des Ortsteils Niendorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	1
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	1
2.	Planungsgegenstand	4
2.1.	Planungsanlass	4
2.2.	Erforderlichkeit der Planung	5
2.3.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	7
2.4.	Plangrundlage	10
2.5.	Planverfahren	10
2.6.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	11
2.7.	Bestandteile der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
2.8.	Gutachten zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	13
3.1.	Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V	13
3.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM	14
3.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V	19
3.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	19
3.5.	Flächennutzungsplan	20
3.6.	Landschaftsplan	25
3.7.	Schutzgebiete – Schutzobjekte	25
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	27
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	27
4.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	27
4.3.	Verkehrliche Erschließung	29
4.4.	Naturräumlicher Bestand	30
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	31
5.1.	Planungsziele	31
5.2.	Städtebauliches Konzept	38
5.3.	Strandnutzung	44
5.4.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche	45
6.	Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen	47
6.1.	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	47

6.2.	Planungsziele – zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	47
7.	Verkehrliche Erschließung	49
8.	Immissionsschutz	51
8.1.	Schallschutz im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen	51
8.1.1.	Straßenverkehrslärm	52
8.1.2.	Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen	52
8.1.3.	Veranstaltungen	52
8.1.4.	Geräuschbelastung durch Sportanlagen	52
8.2.	Schallschutz im Zusammenhang mit Kinder-Motor-Land	53
8.3.	Verkehrsbetrachtung in Niendorf	54
8.4.	Gerüche	55
9.	Klimaschutz	55
10.	Ver- und Entsorgung	56
10.1.	Trinkwasserversorgung	57
10.2.	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	57
10.3.	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	57
10.4.	Brandschutz/ Löschwasser	58
10.5.	Energieversorgung	58
10.6.	Telekommunikation	59
10.7.	Abfallentsorgung	60
11.	Flächenbilanz	61
12.	Auswirkungen der Planung	64
12.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	64
12.2.	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	65
12.3.	Verkehrliche Auswirkungen	66
12.4.	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen/ Wohnfolgebedarfe	66
13.	Nachrichtliche Übernahmen	67
13.1.	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	67
14.	Hinweise	68
14.1.	Bodenschutz	68
14.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	68
14.3.	Munitionsfunde	68
14.4.	Gewässerschutz	69
14.5.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	69
14.6.	Schifffahrt	70
14.7.	Artenschutzrechtliche Belange	70
14.8.	Vermessung	70

Teil 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	72
1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	72
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	72
2.1.	Charakteristik des Plangebietes	72
2.2.	Vorbelastungen	73
2.3.	Zielsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	74
2.4.	Bedarf an Grund und Boden	74
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	74
3.1.	Fachgesetze	75
3.1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	75
3.1.2.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	75
3.1.3.	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)	76
3.1.4.	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	77
3.1.5.	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	77
3.1.6.	Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	77
3.2.	Fachpläne	78
3.2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	78
3.2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	78
3.2.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V)	78
3.2.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)	78
3.2.5.	Flächennutzungsplan	78
3.2.6.	Landschaftsplan	79
3.3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	79
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	88
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	90
5.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	90
5.2.	Bewertungsmethodik	91
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	92
5.3.1.	Schutzgut Tiere	92
5.3.2.	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	96
5.3.3.	Schutzgut Fläche	96
5.3.4.	Schutzgut Boden	97
5.3.5.	Schutzgut Wasser	98
5.3.6.	Schutzgüter Luft und Klima	100
5.3.7.	Schutzgut Landschaftsbild	101
5.3.8.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	102
5.3.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter	102
5.3.10.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	102
5.4.	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	104
5.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	105
5.5.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	105

5.5.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	107
5.5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	107
5.5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	108
5.5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	109
5.5.6.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	110
5.5.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	111
5.5.8.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	112
5.5.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	113
5.5.10.	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter	115
5.5.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	115
5.5.12.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	116
5.5.13.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	116
5.5.14.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	116
5.5.15.	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	117
5.5.16.	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	117
6.	Aussagen zum Artenschutz	118
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	118
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	119
8.1.	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	119
8.2.	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	122
8.3.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	122
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	122
10.	Zusätzliche Angaben	124
10.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	124
10.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	125
10.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	126
10.4.	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	131
Teil 3	Ausfertigung	133
1.	Beschluss über die Begründung	133
2.	Arbeitsvermerke	133

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Lage Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)	25
Abb. 2: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und Lage Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)	26
Abb. 3: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	26
Abb. 4: Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen (rot) mit Umgebung	29
Abb. 5: Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen i.Z.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 (rot) mit erweiterter Umgebung	31
Abb. 6: Überprüfung der Wohnbaupotenziale der Gemeinde Hohenkirchen Dezember 2023	35
Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung bisheriger Flächennutzung	39
Abb. 8: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung zukünftiger Flächennutzung im Änderungsbereich	41
Abb. 9: Darstellung der Geltungsbereiche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen auf Luftbild	73
Abb. 10: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	80
Abb. 11: Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	83
Abb. 12: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	86
Abb. 13: Beschreibung der in der vorherigen Abbildung dargestellten gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope	87
Abb. 14: Wasserschutzgebiete und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	88
Abb. 15: Küsten- und Gewässerschutzstreifen und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	99
Abb. 16: Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	100
Abb. 17: Landschaftsbildraum und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	101

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006	81
Tab. 2: Arten im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2020 und gemäß Managementplan (MaP) von 2006; für einige Arten konnte kein signifikantes Vorkommen nachgewiesen werden (n.s. = nicht signifikant)	82
Tab. 3: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand	84
Tab. 4: Liste der Rastvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ gemäß Grundlagenteil des Managementplans (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ; A/B=günstig, C=ungünstig)	85
Tab. 5: Artenliste der Brutvögel im Planbereich (Acker/ Intensivgrünland) (BAUER)	93
Tab. 6: Artenliste der Brutvögel der Strukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches (BAUER)	94
Tab. 7: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER)	95
Tab. 8: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER)	95
Tab. 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	103

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Gemeinde Hohenkirchen entstand 2005 durch Fusion der Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow. Durch die Auflösung des Amtes Gägelow wurde die neue Gemeinde Hohenkirchen dem Amt Klützer Winkel als Verwaltung zugewiesen.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen umfasst eine Fläche von gut 4.000 ha und ist damit nur rund 160 ha kleiner als das Gebiet der Hansestadt Wismar, die als Mittelzentrum die Region prägt. Bedingt durch die mit 1.300 Einwohnern deutlich geringere Einwohnerzahl, die auf elf Dörfer verteilt sind, sind jegliche Infrastrukturmaßnahmen pro Einwohner aber erheblich aufwendiger und kostenintensiver als im Mittelzentrum. Dies wird zwar durch die sehr positive Entwicklung des Tourismus und auch durch den stark steigenden Anteil an Zweitwohnsitzen gemildert, stellt aber dennoch eine große Herausforderung dar, der sich die Gemeinde gern und mit vielen innovativen Ideen stellt. Die relativ junge und in der Gemeinde verwurzelte Gemeindevertretung stellt sich dieser Herausforderung.

Nach der Fusion der Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf ist ein gesamtheitliches Konzept, das die Bedürfnisse aller Einwohner und die naturräumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte gesamtheitlich betrachtet, entwickelt worden. Das Ziel ist die Schaffung einer homogenen Gemeindestruktur. Seit 2014 lässt sich eine gesamtheitliche Betrachtung gut darstellen. Die Flächennutzungspläne der beiden ehemaligen Gemeinden werden zusammengeführt. Die Zielsetzungen werden unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Gemeindestruktur neu formuliert und ursprünglich überzogene Entwicklungsziele werden reduziert. Dies führt dazu, dass die Gemeinde Hohenkirchen den Ortsteil Hohenkirchen als Hauptort entwickelt und die Ortsteile mit unterschiedlichen Funktionen versehen werden. Die durch Planung vorbereitete Flächeninanspruchnahme für Bauflächen wurde erheblich reduziert.

Nicht nur als Namensgeber der Gemeinde drängt sich der Ortsteil Hohenkirchen als Hauptort auf. Auch über die räumliche Lage im Mittelpunkt der Gemeinde und durch die verkehrliche Anbindung an die beiden Landesstraßen L01 und L02 ist der Ort auch logistisch privilegiert. Optisch und historisch ist Hohenkirchen mit der Kirche auf dem höchsten Punkt des Ortes auch ein in der Region prägender Standort.

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Landkreis Nordwestmecklenburg an der Ostseeküste westlich der Hansestadt Wismar. Die Gemeinde wird vom Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz verwaltet.

Die Gemeinde Hohenkirchen entstand durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf. Angrenzende Gemeinden sind die Stadt Klütz, die Gemeinde Warnow, die Stadt Grevesmühlen, die Gemeinde Gägelow sowie die Gemeinde Zierow.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Wahrstorf, Groß Walmstorf, Niendorf, Wohlenhagen, Hohen Wieschendorf, Beckerwitz, Gramkow, Alt Jassewitz, Neu Jassewitz, Manderow und Hohenkirchen. In der vorliegenden Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen werden die Bereiche „Beckerwitz-Ausbau“ sowie der Campingplatz „Liebeslaube“ aufgrund ihrer strukturellen Eigenständigkeit als separate Siedlungsbereiche behandelt, da sie von eigenständigem städtebaulichen Gewicht sind, ohne jedoch tatsächlich Ortsteile der Gemeinde zu sein.

Die Gemeinde Hohenkirchen nimmt mit den Ortsteilen insgesamt eine Fläche von 40,98 km² ein. Die Einwohnerzahl beträgt 1424 Einwohner, davon beträgt der Anteil in Nebenwohnungen 163, Stand 2018, (Quelle: Amt Klützer Winkel).

Hohenkirchen liegt eingebettet in einer wirtschaftlich und touristisch seit mehreren Jahren florierenden Region, die generell von Zuzug von außerhalb begünstigt ist.

Die Region „Wismar Bucht“ besitzt mit der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum den maßgeblichen Anker. Nach Jahren der Stagnation ist ein Anstieg der Bevölkerungszahl auch in der Hansestadt zu verzeichnen. Die Gemeinde Hohenkirchen sieht sich als Bestandteil der Region und aus dieser Situation heraus sieht die Gemeinde Hohenkirchen zunehmend einen Bedarf für die Entwicklung des Ferienwohnens und für die Vorbereitung von Wohnbauflächen für Einwohner aus der Gemeinde, maßgeblich im Ortsteil Hohenkirchen und auch für Zuzug (hier wird auf die Ortslage Hohen Wieschendorf orientiert). Durch die Umnutzung von Wohnungen mit einem Erstwohnsitz zu Wohnungen mit einem Zweitwohnsitz ergibt sich erheblicher Bedarf zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für die eigene Bevölkerung. Die Gemeinde hat sich hier in einer gesonderten Dokumentation mit dem Thema beschäftigt und begründet den Bedarf an Wohnbauflächen gemäß der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes maßgeblich auch mit der starken Zunahme an Zweitwohnungen und Umnutzung zu Ferienwohnungen. Letzteres wird maßgeblich auch durch die Änderung der Baunutzungsverordnung 2017 begründet.

Diese zweiten Wohnsitze sind vielfach von Personen aus Ballungsräumen in anderen Teilen des Bundesgebietes begründet und nur vorübergehend angelegt mit dem Ziel nach Beendigung des Erwerbslebens ganz an die Ostsee und nach Mecklenburg-Vorpommern zu ziehen. Da dieser Wechsel rechtlich einwandfrei nur bei einer Ausweisung als Wohnbebauung möglich ist, werden für diese Kundenklientel, welche wirtschaftlich durchaus positive Effekte in die Region bringt und nicht zu einer Konkurrenz zur Entwicklung der Zentren steht, ebenfalls Wohnbauflächen benötigt. Hier ist eine Grenzsituation zwischen Ferienwohnen und Wohnen zu erkennen.

Touristisch sind in der Region „Wismar Bucht“ mit der Insel Poel, der Hansestadt Wismar und dem Ostseebad Boltenhagen derzeit drei Schwerpunkte und Anker zu erkennen. Neben diesen Fremdenverkehrsgemeinden kommt es auf die Stärkung der Region an und hier sieht die Gemeinde Hohenkirchen auch ihr Entwicklungsziel den Fremdenverkehr weiter auszugestalten. Zunächst hat die Gemeinde Hohenkirchen hier die Schaffung des Planungsrechts für den Anleger in Hohen Wieschendorf (lag lange Zeit desolat und brach) geschaffen. Neben dem Bedarf, Ferienhauskapazitäten zu schaffen, erkennt die Gemeinde Hohenkirchen auch in erheblichem Maße die Notwendigkeit etwas im Bereich der Mobilität zu tun. Daher wurden auch Gedanken in Richtung des Parkplatzmanagements, des ÖPNV, des Radtourismus und im weitesten Sinne

zur Mobilität ohne eigenes Auto entwickelt. Hierzu wird gerade eine Initiative angeschoben, mit den Kommunen an der Wismarbuch in Zusammenarbeit mit dem Verband Mecklenburger Ostseebäder, ein gemeinsames Mobilitätskonzept zu entwickeln.

Hohenkirchen ist ein Teil der Region „Wismar Bucht“ und möchte hier aktiv eine Rolle übernehmen und die Zukunft der Region mitgestalten. Für die einzelnen Orte werden die gemäß der Lage und dem Gewicht in der Gemeinde adäquaten Entwicklungsziele formuliert.

Die Bereiche an der Wohlenberger Wiek und Hohen Wieschendorf sind die Vorzugsstandorte für eine fremdenverkehrliche Entwicklung. Einzelne solitäre Standorte wie die Blaue Wiek haben sich in den vergangenen Jahren positiv für die touristische Entwicklung der Gemeinde entwickelt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat für das gesamte Gemeindegebiet den Flächennutzungsplan als Zusammenführung der Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist seit Januar 2022 wirksam. Der Flächennutzungsplan dient für die Ortsteile des Gemeindegebietes als Arbeitsgrundlage. Eine Anpassung wird aufgrund veränderter Zielsetzungen im Bereich Niendorf erforderlich.

Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Ferienhausgebiet in Niendorf wird bereits das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen geführt. Die Gemeinde Hohenkirchen hat mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 / Planungsstand 27. September 2018 die Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen und die Festsetzungen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 19 basieren auf einem städtebaulichen Konzept zur Errichtung des Ferienhausgebietes.

In der Fortführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde unter Berücksichtigung von Belangen, die in den Beteiligungsverfahren geltend gemacht wurden, in verschiedenen Gruppen, insbesondere mit den Einwohnern von Niendorf, an einer Verbesserung des städtebaulichen Konzeptes gearbeitet. Dabei ging es um die Reduzierung von Eingriffen, die Erhaltung von Sichtachsen, Infrastruktur, Kosten-/ Nutzenbetrachtungen und um Kapazitäten.

Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wesentlich kleiner; die Baugebietsfläche, die Bettenkapazität und die Verkehrsflächen wurden wesentlich verringert. Insgesamt sollen 40 Wohneinheiten entwickelt werden. Neben der Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit 30 Wohneinheiten soll in einem Teilgebiet im Norden und Osten die wohnbauliche Entwicklung von 10 Wohneinheiten für das Dauerwohnen integriert werden. Die Integration der Wohnnutzung erfolgt insbesondere auf Wunsch der Gemeinde, da zahlreiche bestehende Wohnungen als Zweitwohnungen genutzt werden und für die ansässige Bevölkerung verloren gingen. Die festgesetzten Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten sind für das Dauerwohnen dauerhaft zu sichern.

Weiterhin wird die touristische Nutzung als Schwerpunkt und damit die Stärkung der Entwicklung des Tourismusschwerpunktraumes verfolgt. Die Flächen, die derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan für die Ferienhausgebietsnutzung

(bzw. damit im Zusammenhang ausgewiesene Grünflächen) dargestellt sind, und derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt sind, werden deutlich verringert.

Die Planungsziele der Gemeinde wurden bereits in einem Abstimmungsgespräch zur Anpassung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 19 für die Ferienanlage in Niendorf am 10. Juni 2022 mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg erörtert; die vorgetragenen geänderten Planungsabsichten können raumordnerisch mitgetragen werden, obwohl die Gemeinde ihren Entwicklungsrahmen bereits ausgeschöpft hat. Für den Ortsteil Niendorf ist (außerhalb des Plangebietes) in den zum Wohnen genutzten Bereichen die Dauerwohnnutzung zu sichern.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 19 werden Festsetzungen getroffen, die eine Schaffung von Dauerwohnen innerhalb der Wohngebietsfläche gewährleisten; weiterhin ist die Ferienwohnnutzung innerhalb des Ferienhausgebietes zu sichern. Die Bettenanzahl von 400, zu der bereits eine positive landesplanerische Stellungnahme vorliegt, wird mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept unterschritten.

Die Gemeinde passt den Flächennutzungsplan ihren Planungszielen im Bereich der geplanten Feriensiedlung in Niendorf an und führt das Aufstellungsverfahren entsprechend durch. Die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgt unter Berücksichtigung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Niendorf. Dabei werden sowohl die Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf und die Entwicklungsabsichten für den Ortsteil Niendorf insgesamt berücksichtigt.

Die Informationen und Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden auch im Rahmen der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen berücksichtigt.

2. Planungsgegenstand

2.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihr städtebauliches Entwicklungskonzept auf der Ebene des Bebauungsplanes mit dem Bebauungsplan Nr. 19 konkretisiert und festgelegt. Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt im Parallelverfahren für die vorbereitende Bauleitplanung als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen insgesamt und insbesondere der Planungsziele für die Wohlenberger Wiek und die Ortslage Niendorf ist die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 in der Gemeinde Hohenkirchen vorgesehen. Diese Zielsetzungen wurden bereits durch die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf im Rahmen des Flächennutzungsplanes vorbereitet und werden durch die Gemeinde Hohenkirchen weiterverfolgt. Unter Berücksichtigung der heutigen Zielsetzungen für die fremdenverkehrliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird der Umfang an Bebauung für den Bebauungsplan Nr. 19

in Niendorf reduziert. Deshalb ist die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Planungsanlass sind die Änderungen des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen. Die Bauflächen werden reduziert und zurückgenommen. Dies erfolgt zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft. Es ist vorgesehen, innerhalb des Gebietes 40 Baugrundstücke zu entwickeln, von denen 10 für das Dauerwohnen und 30 für die Ferienwohnnutzung entwickelt werden. Das Planverfahren ist im zweistufigen Regelverfahren durchzuführen. Neben den Zielsetzungen für die Beherbergung und das Dauerwohnen ist auch die Infrastruktur in einem Teilbereich vorgesehen.

Zusätzlich sind veränderte Zielsetzungen im bestandsgeprägten Bereich nördlich des anlassgebenden Gebietes für den Bebauungsplan Nr. 19 bis zur Landesstraße heran vorgesehen. Teilflächen der bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sollen unter Berücksichtigung neuer Nutzungsabsichten verändert werden. Hierzu gehören nördlich des Bereiches, der dem Bebauungsplan Nr. 19 entspricht, die Änderung der Art der Nutzung von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park in eine Fläche für einen Campingplatz, der bereits als solcher genutzt wird.

Darüber hinaus wird ein Teil der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese an der Landesstraße und an der westlichen Gemeindegebietsgrenze dem Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur für mögliche Erweiterungen zugeordnet. Ein Teil des bisher an der Landesstraße gelegenen Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur soll zur Verbesserung der Regelung des ruhenden Verkehrs als Parkplatz dargestellt werden. Somit sollen die Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der fremdenverkehrlichen Zielsetzungen der Gemeinde geordnet und verbessert werden.

2.2. Erforderlichkeit der Planung

Die Flächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 überplant werden, sind größtenteils unbebaut und werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Eine bauliche Umsetzung der Zielsetzungen ist ohne Bebauungsplan nicht möglich. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Planungsziele besteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen. Gleichwohl geht die Gemeinde Hohenkirchen davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 19 aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf entwickelt ist. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um Flächen zurückzunehmen. Zusätzlich wurden Flächen zur Regelung der Art der Nutzung an der Landesstraße mit aufgenommen. Diese werden zusätzlich im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen bearbeitet und betrachtet.

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 für Teilflächen nördlich der Ortslage Niendorf auf. Die Flächen im Bebauungsplan Nr. 19 sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO als Sondergebiete die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiete für Ferienhäuser dargestellt. Darüber

hinaus sind im Flächennutzungsplan sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO für Versorgung und Infrastruktur dargestellt. Die Zielsetzungen der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf sind somit übernommen worden. Ursprünglich waren durch die Gemeinde Groß Walmstorf noch 500 Betten für die Ferienentwicklung vorgesehen worden. Unter Berücksichtigung der Planungsanzeige für den Bebauungsplan Nr. 19 zur ursprünglichen Planungsabsicht liegt eine Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 18.06.2008 vor, in der mitgeteilt wurde, dass eine Bettenkapazität von 400 Betten für das gesamte Plangebiet aufgrund des sensiblen Naturraums nicht überschritten werden sollte. Mit dem Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 19 vom 27. September 2018 wurde unter Beachtung dieser maximalen Kapazitäten von 400 Betten das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB durchgeführt. Während ursprünglich noch die Zielsetzung darin bestand Ferienhäuser, die Errichtung eines Hotels als Beherbergungsanlage sowie die Errichtung von Einrichtungen der Versorgungs- und Infrastruktur vorgesehen war, haben sich diese Zielsetzungen geändert. Es ist die Entwicklung einer Ferienanlage als Siedlung von Ferienhäusern vorgesehen. Ein Hotel war nicht mehr Planungsziel. Die Gemeinde hat die andere Überlegung für das gesamtheitliche Entwicklungskonzept herausgearbeitet. Infrastruktur soll innerhalb des Plangebietes möglich sein. Eine gesamtheitlich betrachtete und dem Ort hinzugefügte Ferienanlage war das Ziel. Dies sollte durch eine entsprechende Grüngestaltung und eine weiche Einbettung in die Landschaft erfolgen. Wegeverbindungen zur Ortslage und den bebauten Grundstücken wurden dargestellt. Eine Wegeverbindung auch in südliche Richtung bis zu Ferienanlage „Meerleben“ war beabsichtigt.

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens und der Abstimmung mit der Öffentlichkeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 haben sich die Zielsetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nochmals geändert. Eine Planung ist und bleibt erforderlich, um planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Neubebauung der Ferienanlage zu schaffen.

Die Planungsziele haben sich nochmals geändert. Die Planung wird nun erforderlich, um neben der Ferienhausanlage (für 30 Grundstücke) auch Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens (für 10 Grundstücke) sowie weiterhin die Infrastruktur zu schaffen.

Im Rahmen der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 19 werden die Auswirkungen auf den Ort Niendorf und die Gemeinde Hohenkirchen untersucht.

Unter dem Gesichtspunkt, dass auch die noch zusätzlich im Flächennutzungsplan enthaltenen Flächen für Ferienhäuser zurückgenommen werden sollen, wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde Hohenkirchen weiteren Regelungsbedarf für die Flächen zwischen im Bebauungsplan Nr. 19 und der Landesstraße gesehen und berücksichtigt diese Änderungen zur Regelung für die Flächen von Kinder-Motorland und für bereits dem Camping dienende Flächen.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Kapazitäten für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung der Strandstraße an die Landesstraße erstellt.

Die verkehrstechnische Untersuchung ist darüber hinaus weitergehend Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen durch Verkehrslärm und erforderliche Festsetzungen.

Grundlage für die planungsrechtliche Vorbereitung auf der Ebene der Bauleitplanung ist der Nachweis der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse. Die Verträglichkeit der Zielsetzungen der Gemeinde mit den Anforderungen des Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ebenso nachgewiesen worden, wie die Verträglichkeit mit dem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 19 war die Verträglichkeit mit den anderen innerhalb der Ortslage vorhandenen Nutzungen darzustellen und nachzuweisen. Hier ging es maßgeblich um die Auswirkungen auf die vorhandene Dauerwohnnutzung. Diese Verträglichkeit kann gewährleistet werden. Mit der Ferienanlage handelt es sich um eine Ergänzung des bereits vorhandenen Dargebots an Ferienanlagen wie dem Campingplatz, der Ferienanlage „Meerleben“ und einzelnen kleineren Ferieneinrichtungen. Aus Sicht der Gemeinde und der betroffenen Anwohner ist außerdem maßgeblich, dass das Wohnen ergänzt wird. Dies ist wichtig für die Gemeinde Hohenkirchen und insbesondere für den Ortsteil Niendorf. Weitergehende Sicherungen der Wohnfunktion im Ortsteil Niendorf auf der Grundlage der Bauleitplanung werden aus Sicht der Gemeinde Niendorf nicht gesehen.

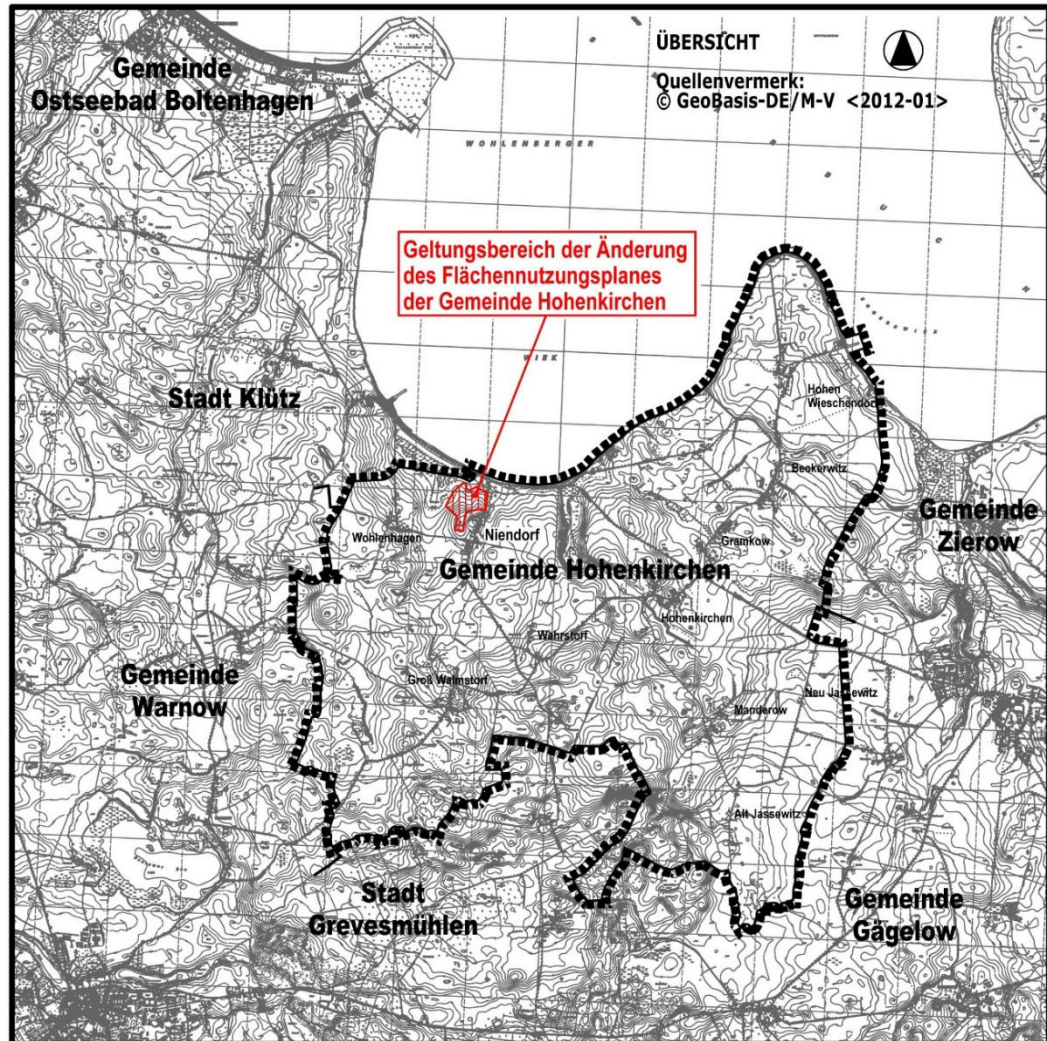
2.3. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 29. März 2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich nördlich des Ortsteils Niendorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wurde im Aufstellungsbeschluss unter Beachtung der Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück „Strandstraße“ Nr. 20 und die Gehölzflächen entlang des Fließgewässers,
- im Osten: durch die "Strandstraße",
- im Süden: durch landwirtschaftliche genutzte Flächen und die bebauten Flächen "An der Voßkaul",
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen ist ebenfalls dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

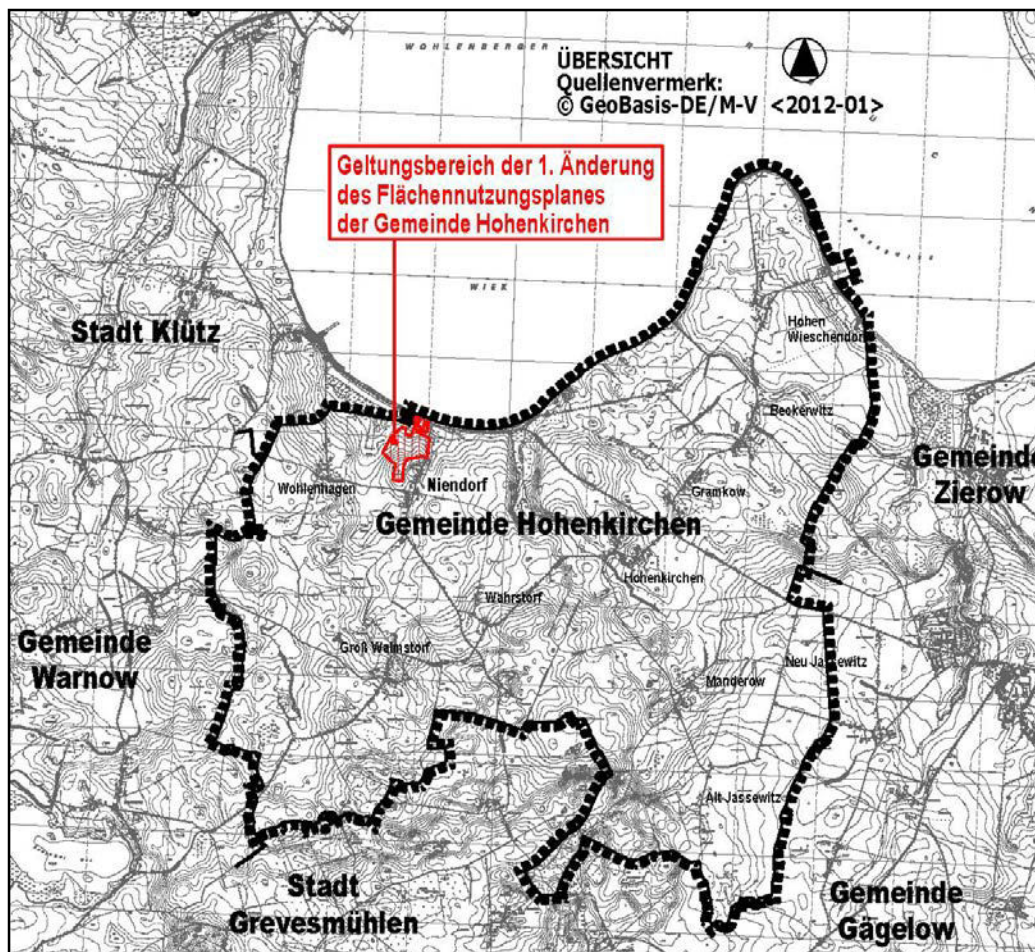


Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 07. Juni 2023 den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Der Geltungsbereich wurde nördlich um Teilflächen ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wird demnach wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch das Grundstück "Strandstraße" Nr. 20 und die Gehölzflächen entlang des Fließgewässers sowie für Flächen östlich und westlich des Kindermotorlandes durch die Landesstraße (L 01),
- im Osten: durch die "Strandstraße",
- im Süden: durch landwirtschaftliche genutzte Flächen und die bebauten Flächen "An der Voßkaul",
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Für die Flächen im Geltungsbereich wird das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 19 und gleichzeitiger Beachtung von Flächen nördlich im Plangebiet durchgeführt.

2.4. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für Teilbereiche. Im Plan werden die Zielsetzungen der bisherigen Flächennutzung und der zukünftigen Flächennutzung im Maßstab M 1:5000 gegenübergestellt.

2.5. Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 29. März 2023 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für einen Teilbereich nördlich des Ortsteils Niendorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 gefasst.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 07. Juni 2023 den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Der Geltungsbereich wurde nördlich um Teilflächen ergänzt.

Mit den Planunterlagen Stand Vorentwurf vom 7. Juni 2023 wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 4. August 2023 bis zum 5. September 2023 durch Auslegung im Amt Klützer Winkel und durch Verwendung des Internets im Amt Klützer Winkel und des zentralen Internetportals des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchgeführt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 04.08.2023 am Aufstellungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Stellungnahmen liegen vor und wurden unter Berücksichtigung der Zielsetzungen behandelt und ausgewertet.

Das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf diente zur Abstimmung der Zielsetzungen der Gemeinde mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie zur Information der Verbände.

Die dargestellten Zielsetzungen dienten darüber hinaus zur Abstimmung insbesondere auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Die Gemeinde bat um Information über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde im Zusammenhang mit der dargestellten Planungsabsicht bedeutsam sein können. Die Auswertung hat stattgefunden. Die Bauleitplanung wird fortgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat am 13. Dezember 2023 die Stellungnahmen zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt und für die weitere Durchführung des Verfahrens ergänzt. Auf der Grundlage des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2023 werden die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde Hohenkirchen geht zwar davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 19 bereits jetzt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann, führt jedoch das Aufstellungsverfahren durch, um auch die Flächen, die ursprünglich für bauliche Zwecke vorgesehen waren, zurückzunehmen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB

vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Seit 2021 ist ein konkreter Vorhabenträger mit der Vorbereitung des Gebietes Strandleben in Niendorf beschäftigt und tätig. Über eine Eigentümergemeinschaft ist die Vorbereitung des Plankonzeptes mit der Gemeinde vorgesehen. Am 06.04.2022 wurde durch die Gemeinde Hohenkirchen unter Berücksichtigung der mitgeteilten Planziele ein Grundsatzbeschluss dahingehend gefasst, die Ferienanlage hinsichtlich des Geltungsbereiches etwa hälftig zu reduzieren und innerhalb des Gebietes 40 Grundstücke vorzusehen; davon 10 Grundstücke für allgemeine Wohnnutzung und 30 Grundstücke für Feriennutzungen. Die Kapazität der Ferienbetten ist mit 150 Betten vorgesehen. Darüber hinaus ist eine entsprechende Infrastruktureinrichtung im nördlichen Bereich an der Strandstraße vorgesehen.

Das Beteiligungsverfahren wird nun mit dem Entwurf Stand 13.12.2023 fortgeführt. Maßgeblich ist die Reduzierung der Kapazitäten und die Regelung der Anforderungen für den B-Plan Nr. 19.

2.6. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),

Als weiterführende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 insbesondere folgende Rechtsgrundlagen beachtlich:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021, (GVOBl. M-V S. 866).

- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S.3908).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,432),
- AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).

2.7. Bestandteile der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen besteht aus:

- der Planzeichnung mit Darstellung der bisherigen Flächennutzung und mit Darstellung der zukünftigen Flächennutzung im Maßstab M. 1: 5000
- sowie der Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand des Verfahrens dargelegt werden, beigelegt.

Der Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2.8. Gutachten zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Folgende Gutachten, die auch im Zusammenhang mit der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet und für den Bebauungsplan Nr. 19 genutzt wurden (Natura 2000-

Verträglichkeitsprüfung) dienen als Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung:

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße Stand Januar 2022,
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Vogelschutzgebiet (VSG/ SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße Stand Januar 2022,
- Dokumentation zur Parkplatzkapazität in der Gemeinde Hohenkirchen vom Februar 2019,
- Verkehrstechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen Bernard Gruppe, ZT GmbH, ein Unternehmen der Bernard Gruppe Bremen/ Rostock vom Januar 2023,
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen (Ortslage Niendorf), Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, vom 24. Februar 2023,
- Energiekonzept Strandleben, Bearbeitungsstand 26. Januar 2022,
- Artenschutzfachbeitrag für den B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage in Niendorf, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 1. Juli 2023,
- Konzept für Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgung; insbesondere zur Niederschlagswasserableitung und zur Löschwasserversorgung, Büro Möller Stand Juni 2023,
- B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, 26.09.2008, Bestandserfassung und Bewertung der Vögel, Amphibien/ Reptilien und Biotope, Büro für ökologische Studien, Dr. Norbert Brielmann, Trelleborger Straße 15, 18107 Rostock.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V

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

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

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Nahbereich der Hansestadt Wismar (Mittelzentrum). Die Gemeinde gehört jedoch nicht zum Stadt-Umland-Raum Wismar. Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) liegt das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen

- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,

- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen auch bei einer Wertzahl von mehr als 50 in andere Nutzungen umgewandelt werden, weil zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Landesraumentwicklungsprogramms der rechtsgültige Flächennutzungsplan diese Zielsetzung bereits enthielt. Die Vereinbarkeit mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist gegeben.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM

Die Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 getroffen. Für die Themen "Siedlungsentwicklung" und "Energie" laufen Verfahren zur Teilfortschreibung.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird im RREP WM als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß LEP M-V Programmsatz 4.5 (3) und RREP WM 3.1.4 (1) ausgewiesen.

Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz, Programmsatz 5.3 (2) RREP WM.

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

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 (und somit auch für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes) verfolgte Planungsziel erfüllt in besonderer Weise die Anforderungen, die das RREP WM an Tourismusschwerpunkträume stellt. Das Vorhaben erweitert das touristische Angebot qualitativ und quantitativ. Mit dem Vorhaben wird die Wohnkapazität innerhalb der Ortslage geringfügig erweitert und die straßenbegleitende Wohnbebauung gestärkt. Zusätzliche Ferienangebote mit gehobener Qualität werden geschaffen. Darüber hinaus ist die Infrastruktur mit dem Gemeinschaftshaus und den Plätzen für Coworking Spaces vorgesehen. Dies ist ein weiterer Baustein zur Stärkung des Fremdenverkehrs. Dieser Standort kann sicherlich auch für die Gäste des Campingplatzes und anderer Ferienanlagen genutzt werden. Mit dem Vorhaben Strandleben in Niendorf wird die positive Entwicklung der Ferienanlage Meerleben in Niendorf fortgeführt. Die Aufenthaltsqualität soll verbessert werden und die Aufenthaltsdauer der Gäste verlängert werden. Eine Saisonverlängerung bis ganzjährige Auslastung ist das Ziel.

Im Rahmen des Plankonzeptes wurde das Baugebiet um die Hälfte der Fläche und die Hälfte der Kapazitäten reduziert. In gleichem Zuge werden die Flächen die nicht mehr baulich genutzt werden der Landwirtschaft zugeführt. Ausgleichs- und Ersatzflächen werden außerhalb des Plangebietes im Bereich und in

Arrondierung der Polderflächen im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet vorgesehen.

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

Landesplanerische Stellungnahme und Bewertungsergebnis

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 06.09.2023 wird beigelegt. Danach wurde beurteilt, dass die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für Bereiche nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße in der Gemeinde Hohenkirchen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-505-28/23
Datum: 06.09.2023

nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550

Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 04.08.2023 (Posteingang: 04.08.2023)
Ihr Zeichen: AB

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, dem Entwurf der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 05.07.2023) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen bestehend aus Planzeichnung (Stand: Juni 2023) und Begründung vorgelegen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 19. Im laufenden Verfahren erfolgte eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes und eine damit verbundene Verringerung des Geltungsbereichs und eine Anpassung der vorgesehenen Kapazitäten für Ferienhäuser. Die derzeitigen Darstellungen des

FNPs stimmen nicht mit dem veränderten Planungskonzept überein, sodass eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

Mit der 1. Änderung erfolgt eine teilweise Rücknahme des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ und den in diesem Zusammenhang ausgewiesenen Grünflächen. Zukünftig soll eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgen.

Raumordnerische Bewertung

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt lediglich eine Anpassung gemäß den veränderten Planungsabsichten im Zuge des Aufstellungsverfahrens des B-Plans Nr. 19. Diese wurden im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit der Gemeinde Hohenkirchen am 10.06.2022 bereits thematisiert. Im Ergebnis des Gesprächs wurde dem veränderten Planungskonzept seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zugestimmt.

Im LEP M-V und RREP WM werden keine Festlegungen getroffen, die der vorgesehenen Verringerung des Geltungsbereichs und der Anpassung der Kapazitäten im B-Plan Nr. 19 entgegenstehen. Gleiches gilt ebenfalls für die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans.

Bewertungsergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

Ergänzend zu den veränderten Planungszielen in der Gemeinde entsprechend Grundsatzbeschluss für den B-Plan Nr. 19 und somit auch für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wurde eine Erörterung am 10.06.2022 im Amt für Raumordnung und Landesplanung geführt. Darin wurde die Reduzierung auf 40 Wohneinheiten vorgetragen und die Zielsetzung 10 Wohneinheiten für das allgemeine Wohnen zu integrieren. Die Zielsetzungen der Gemeinde wurden raumordnerisch mitgetragen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Sicherung der Wohnfunktion im WA-Gebiet getroffen. Darüber hinaus ist einer Umwandlung von Ferienhäusern in Dauerwohnen entgegen zu wirken. Hierzu wird auf Programmsatz 4.2 (8) RREP Westmecklenburg verwiesen. Die Gemeinde folgt der Empfehlung, die Sicherung des Wohnens in der Ortslage Niendorf zu gewährleisten.

Vorrang der Innenentwicklung

Die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage Niendorf sind ausgeschöpft. Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird deshalb das Baugebiet, nun in reduzierter Größe entwickelt.

Wohnbauentwicklung im Ortsteil Niendorf

Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Entwicklung der Gemeinde wird es als zielführend angesehen, in dem als Fremdenverkehrsort gewerteten Ortsteil Niendorf auch die Wohnentwicklung im ausgewogenen Maß vorzubereiten. Hierfür werden im östlichen Teil des Plangebietes allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Damit soll der Eigenbedarf in der Gemeinde vorzugsweise abgedeckt werden.

Eigenbedarfsentwicklung

Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ihren Eigenbedarf hinreichend begründet. Zur Sicherung der ursprünglichen Entwicklungsabsichten für die Ferienhausanlage, die weiterhin Schwerpunkt der Nutzung im Plangebiet ist, wird unter Berücksichtigung des Planungswillens der Gemeinde das dauerhafte Wohnen entwickelt. Die Flächeninanspruchnahme für das Vorhaben wird reduziert. Unter Berücksichtigung der konkreten Planungsabsichten und der beabsichtigten Ortsentwicklung wurden durch das Amt für Raumordnung die Wohnkapazitäten bestätigt. Für das allgemeine Wohngebiet werden plansichernde Festsetzungen zum Ausschluss von Ferien- und Zweitwohnungen getroffen.

Überprüfung der Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben. Dennoch wird zur Präzisierung und dauerhaften Sicherung der Planungsziele nunmehr das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen durchgeführt. Der Flächennutzungsplan erfährt seine 1. Änderung zur Anpassung an die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19. Die Flächen für die bauliche Entwicklung werden gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 auch im Flächennutzungsplan reduziert. Die Anpassung der Grünflächen wird vorgenommen. Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dargestellt.

Nachweis des Bedarfes der touristischen Entwicklung im Ortsteil Niendorf

Unter Berücksichtigung der Lage an der Wohlenberger Wiek und der bereits vorhandenen Ferienkapazitäten auf dem Campingplatz für saisonale Nutzung, in dem Ferienhausgebiet Meerleben und anderen Ferienhauskapazitäten ist der Bedarf für weitere Ferienkapazität mit hoher infrastruktureller Ausstattung begründet. Die Ferienkapazität wird um Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt.

Bodenpunkte/ Ackerwertzahl

Die Inanspruchnahme der Flächen mit einer Wertzahl über 50 ist möglich, da im Flächennutzungsplan bereits Bauflächen und Flächen für sonstige Nutzung, wie Grünflächen zur Freiflächennutzung dargestellt sind.

Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege/ Natura 2000-Gebiete

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

3.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V

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

3.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen werden entsprechend dem gutachtlichem Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg, erste Fortschreibung 2008, Aussagen getroffen, die im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange bewertet werden. Maßgeblich ist hierbei die Nähe zum europäischen Biotopverbund mit FFH-Gebieten, europäischen Vogelschutzgebieten und verbindenden Landschaftselementen nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie.

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

Die Anforderungen und Vorgaben gelten gleichermaßen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zudem bestandsregelnde Vorgaben und Festsetzungen getroffen.

3.5. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet mit Stand 27. April 2021.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist mit Bescheid vom 13. September 2021 erfolgt; der Bescheid wurde am 5. Oktober 2021 wegen einer redaktionellen Änderung korrigiert. Der Flächennutzungsplan wurde durch Veröffentlichung in der OZ am 15./16. Januar 2022 ortsüblich bekannt gemacht und wurde mit dieser Bekanntmachung wirksam.

Im Flächennutzungsplan sind folgende Zielsetzungen für die Ortslage Niendorf dargestellt:

„3.3.12 Ortslage Niendorf



Abbildung 1: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Niendorf, ohne Maßstab

Bisher:

Die bisherige Nutzung der Ortslage Niendorf ist charakterisiert durch Gemischte Bauflächen, vor allem östlich der Hapterschließungsstraße K19, und Wohnbauflächen, vor allem westlich der Hapterschließungsstraße K19 sowie durch mehrere Sonderbauflächen und Sondergebiete (2 Sonderbauflächen, Sondergebiet - Campingplatz, Sondergebiet - Spielpark und 2 Sondergebiete - Versorgung und Infrastruktur) im Norden des Ortes. Zwischen den einzelnen Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen im zentralen Bereich der Ortschaft befindet sich ein weiteres Sondergebiet - Ferienhausgebiet. Die 2 sonstigen Sondergebiete werden von im Flächennutzungsplan als Park dargestellten Grünflächen umgeben. Im Osten wird die Ortslage Niendorf von einer Waldfläche tangiert.

In der Ortslage Niendorf bzw. den zugehörigen Strandbereichen sind bisher die Bebauungspläne Nr. 3 (Aufhebung erfolgte 2020 und besitzt Rechtskraft), Nr. 4 (Teilaufhebung erfolgte mit Rechtskraft demnächst), Nr. 5 und Nr. 20 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, sowie Nr. 26 die „Abrundungssatzung Niendorf“ sowie die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (TB 2 und TB 3) und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig bzw. wirksam. Im Flächennutzungsplan sind die einzelnen Bereiche entsprechend den Festsetzungen in den Bebauungsplänen dargestellt. Hinsichtlich der Fläche haben die „Abrundungssatzung Niendorf“ und der Bebauungsplan Nr. 19 (in Aufstellung befindlich) den größten Anteil am Gebiet der Ortslage Niendorf. Die

Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 befinden sich entlang der Ostseeküste nördlich der Ortslage.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird derzeit als Spielpark genutzt. Auf der Fläche bieten sich noch Möglichkeiten für die Ausstattung der touristischen Infrastruktur und Versorgung. Mit den Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 4 wurden die Zulässigkeiten von Vorhaben für die Ver- und Entsorgung sowie für dauerhafte bzw. saisonale Parkplätze des ruhenden Verkehrs geregelt (zu deren Aufhebung bzw. Teilaufhebung im Folgenden).

Ziel:

Niendorf ist durch die Lage an der Wohlenberger Wiek sehr stark durch den Tourismus geprägt. Die Gemeinde Hohenkirchen sieht Niendorf als einen ihrer wichtigen Tourismus- und Fremdenverkehrsschwerpunkte. Bei der Betrachtung von Niendorf wird unterschieden zwischen dem eigentlichen Ort und der Entwicklung im Bereich des Strandes entlang der L01 an der Wohlenberger Wiek.

Ortsentwicklung:

Die Zielsetzungen für die Ortsentwicklung von Niendorf sehen die Sicherung des Bestandes an Wohnungen vor. Daneben wird die Ortslage um Ferienanlagen für das touristische Wohnen ergänzt. Dies wird bereits realisiert mit dem B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen bzw. seiner 1. Änderung mit dem Gebiet „Meerleben“ westlich der Kreisstraße und nördlich der Straße nach Wohlenhagen. In Aufstellung befindet sich der B-Plan Nr. 19 westlich des Campingplatzes in Niendorf. Am Strand sollen Angebote für Tagesgäste und Wassersportler in der Saison geschaffen werden.

Der B-Plan 20/ 1. Änderung ist bereits überwiegend realisiert. Im zentralen Bereich der "Strandstraße" und der Straße Richtung Wohlenhagen ist eine öffentliche Begegnungsfläche mit einem naturnah angelegten Spielplatz entstanden. Es handelt sich um eine hochwertige Ferienhausanlage, die von einer Eigentümergemeinschaft gemeinsam entwickelt und genutzt wird. Östlich der Kreisstraße wird der Bebauungsplan Nr. 26 im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes für die Wohnnutzung entwickelt (6 WE). Eine weitere Fläche für die Innenentwicklung besteht im inneren Teil des Straßenbogens an der Voßkaul, wo noch 3 WE entstehen können. Ebenfalls bietet sich zwischen der Fläche des B-Planes Nr. 20 und der Voßkaul mittelfristig noch eine Freifläche zur Entwicklung an. Diese Fläche wird im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes für den B-Plan Nr. 19 bereits über eine Wegeverbindung eingebunden.

Innerhalb des B-Planes 19 handelt es sich um eine Ferienhausanlage zur Vermietung, welche vorzugsweise als Gesamtanlage gewerblich betrieben und bewirtschaftet werden soll. Der Campingplatz im nordöstlichen Bereich von Niendorf wurde 2017 um die Fläche der ehemaligen „Ostseewelle“ erweitert. Die bisher eher als Missstand zu wertende Bebauung wurde saniert und in einen ansprechenden optischen Zustand gebracht, so dass sich diese Anlage inzwischen gut in das Ortsbild einfügt.

Zur gesamtheitlichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde gehören die Wegeprojekte. Die Herstellung des Rad- und Fußweges von der Ostsee bis zum Ortsausgang Niendorf ist vorgesehen. Dieser Teil braucht dringend eine Sanierung, um die Wegeverbindungen über Wohlenhagen, Wahrstorf und nach Groß Walmstorf in guter Qualität zu ermöglichen. Im selben Zuge soll dann auch

die Straßenbeleuchtung auf die richtige Straßenseite geholt werden und auf LED umgestellt werden. Die Gemeinde verfolgt ihre Entwicklungsziele konsequent und parallel zur baulichen Entwicklung wird die infrastrukturelle Ausstattung ergänzt und verbessert.

Die Flächen südwestlich an der Landesstraße L01, auf der aktuell für die Gäste bereits Freizeitaktivitäten angeboten werden, sollen für entsprechende Angebote gesichert werden.

Strandbereich:

Die Gemeinde verfolgt ihre anspruchsvollen Ziele zur Tourismusentwicklung (siehe Ausführungen zur Tourismusentwicklung) insbesondere auch im Strandbereich an der Wohlenberger Wiek. Die infrastrukturelle Ausstattung und Erholungsqualität sowie die Anforderungen an die Sicherheit sind zu verbessern. Hierzu gehören unter anderem

- verbesserte Strandzugänge,
- Strandhütten für die Infrastruktur und
- die noch bessere Organisation der Parkplätze.

Aufgrund des hohen Aufkommens an Besuchern sind insbesondere im Bereich vor Niendorf verbesserte Querungshilfen über die Straße vorgesehen; dies betrifft unter anderem eine Ampelanlage im Kreuzungsbereich von Niendorf.

Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Hohenkirchen ihre Zielsetzungen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Wohlenberger Wiek überprüft und ändert diese. So soll die im B-Plan Nr. 4 vorgesehene Fläche für den ruhenden Verkehr auf Ackerland nicht weiterverfolgt werden; in diesem Zusammenhang wurde bereits das Verfahren der Teilaufhebung des B-Planes Nr. 4 durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst; von der baldigen Rechtskraft ist auszugehen. Ziel ist es, jetzt die Parkplätze unter den schattenspendenden Pappeln, die östlich des Kreuzungsbereiches an der L01 und somit auch ortsnah liegen, aufrecht zu erhalten. Diese Nutzung geht einher mit einer verbesserten Parkraumbewirtschaftung.

Ein weiterer Parkplatz in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befindet sich weiter östlich und westlich des Campingplatzes an der „Liebeslaube“. Auf dieser Fläche, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3 überplant worden ist, waren umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die nicht realisiert wurden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplanes durchgeführt; für die Aufhebung besteht Rechtskraft. Der geplante Parkplatz gilt als aufgehoben. Die vorhandenen Parkplätze unter dem vorhandenen Gehölzbestand sollen jedoch weiter genutzt werden. Da die Parkplatzkapazitäten in diesem Bereich mittelfristig sicher nicht ausreichend sein werden, hat die Gemeinde in der Gemarkung Gramkow mit einem Variantenvergleich zur Schaffung von Parkraum und anderen Infrastruktureinrichtungen, sowie der Ordnung der Zufahrtssituation zum Campingplatz „Liebeslaube“ Überlegungen zur Umgestaltung begonnen. Beide Varianten sind in entsprechenden Karten unter dem Pkt. 3.3.13 dargestellt.

Die Gemeinde hat sich letztlich für die Variante östlich der Zufahrtsstraße zur Wohlenberger Wiek entschieden und die Variante westlich der Zufahrtsstraße zur Wohlenberger Wiek wird nicht mehr umgesetzt. Dies hängt mit der gesamtkonzeptionellen Betrachtung des Campingplatzes „Liebeslaube“ und der

Zufahrt zur Blauen Wiek und zu den Rezeptionsgebäuden des Campingplatzes „Liebeslaube“ zusammen.

Wohnbauflächen am westlichen Rand des Ortes werden reduziert und Teile der Gemischten Baufläche westlich der Straße K19 werden zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hat die Nutzungen überprüft und stellt die Flächen unter Würdigung der vorhandenen Nutzung als Wohnbauflächen dar. Geringfügige Ergänzungen / Verdichtungen innerhalb des Bestandes sind möglich.

Weiterhin wird die Fläche des Sondergebietes – Spielpark nach Westen erweitert. Dies entspricht dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 5.

Das Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur nordöstlich der siedlungsnahen Waldfläche wird dem bestehenden Planungsrecht angepasst. Neben dem Sonstigen Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur wird auf die Entwicklungsfläche für den Parkplatz für den in Aufhebung befindlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 verzichtet. Nördlich der Waldfläche bleibt der bestehende Parkplatz erhalten; nicht zuletzt wurde die Entwicklungsfläche auf der Ackerfläche für den Parkplatz (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4) reduziert.

Auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 nordwestlich des Barschsees wird verzichtet. Hier ist eine andere Entwicklung vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde aufgehoben. Infrastruktur ist nunmehr unmittelbar am Strand vorgesehen. Für den Parkplatz werden alternative Varianten betrachtet.

Die als Sondergebiet – Ferienhausgebiet dargestellten Flächen sowie das Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19, welcher sich zurzeit in der Aufstellung befindet. Für dieses Areal wird derzeit das Planungsrecht geschaffen, um hier die weitere touristische Entwicklung fokussieren zu können. Die Sondergebiete sind unter Berücksichtigung der landschaftlichen Verhältnisse vorgesehen und sollen den Bereich arrondieren. Es handelt sich um Flächen, die bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf dargestellt sind. Der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen der Schutzgebiete der „Natura 2000-Schutzgebietskulisse“ für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und das GGB „Wismarbucht“ entwickelt. Es wurden die Beteiligungsverfahren durchgeführt; nunmehr erfolgt die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die Gemeinde die Reduzierung der Ausdehnung in die Landschaft unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nochmal prüfen.



Abbildung 2: Überprüfung der Ausdehnung in die westliche Richtung für den Bebauungsplan Nr. 19

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bleibt die Gemeinde bei der Flächendarstellung wie im Entwurf.

Bauflächen am Hellberg für die wohnbauliche Entwicklung werden zurückgenommen.

Der Steinmetzbetrieb / Betonsteinbetrieb im Süden der Ortslage Niendorf wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen auch weiterhin dem planungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet sein. Dies betrifft auch weitere der Landwirtschaft dienende bauliche Anlagen in der unmittelbaren Umgebung.“

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich nunmehr mit der Ortsentwicklung in Niendorf beschäftigt. Unter Berücksichtigung der Abwägung der Interessen zur fremdenverkehrlichen Entwicklung in der Ortslage mit den Ansprüchen an das Wohnumfeld, das maßgeblich von den Einwohnern der Ortslage mit vorgetragen wurde, wird der Plangeltungsbereich reduziert und die östliche Teilfläche nicht im Rahmen der baulichen Entwicklung betrachtet. Dies macht eine 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.03.2023 für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Auf der Sitzung am 07.06.2023 wurde der Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Beteiligungsverfahren und die Abstimmung mit der Öffentlichkeit und den Behörden und TÖB bestimmt. Auf dieser Grundlage werden die erforderlichen Verfahrensschritte durchgeführt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass eine grundsätzliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auch weiterhin gegeben ist, auch wenn das Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen ist. Die Wohnentwicklung ordnet sich in der Gemeinde strukturell gut ein im Ortsteil Niendorf. Es handelt sich um eine straßenbegleitende Bebauung, wie sie im Ort typisch ist. Somit wird die Bebauung und Struktur innerhalb der Ortslage fortgesetzt. Es werden weniger Flächen in Anspruch genommen, als ursprünglich vorgesehen. Insofern entspricht die Gemeinde Hohenkirchen der Zielsetzung hier nicht vollständig. Das Planverfahren für den Flächennutzungsplan ist mit dem Vorentwurf abgeschlossen. Das Verfahren zur Erstellung des Entwurfs wird durchgeführt. Insofern ist die Parallelität gewährleistet. Nach Abschluss des Planverfahrens für den Flächennutzungsplan wird die Genehmigung beantragt.

3.6. Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen liegt kein Landschaftsplan vor. Die Bewertung der naturschutzfachlichen Belange erfolgte umfassend auf der Ebene des Flächennutzungsplanes (sh. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan).

3.7. Schutzgebiete – Schutzobjekte

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

Natura 2000-Gebiete

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

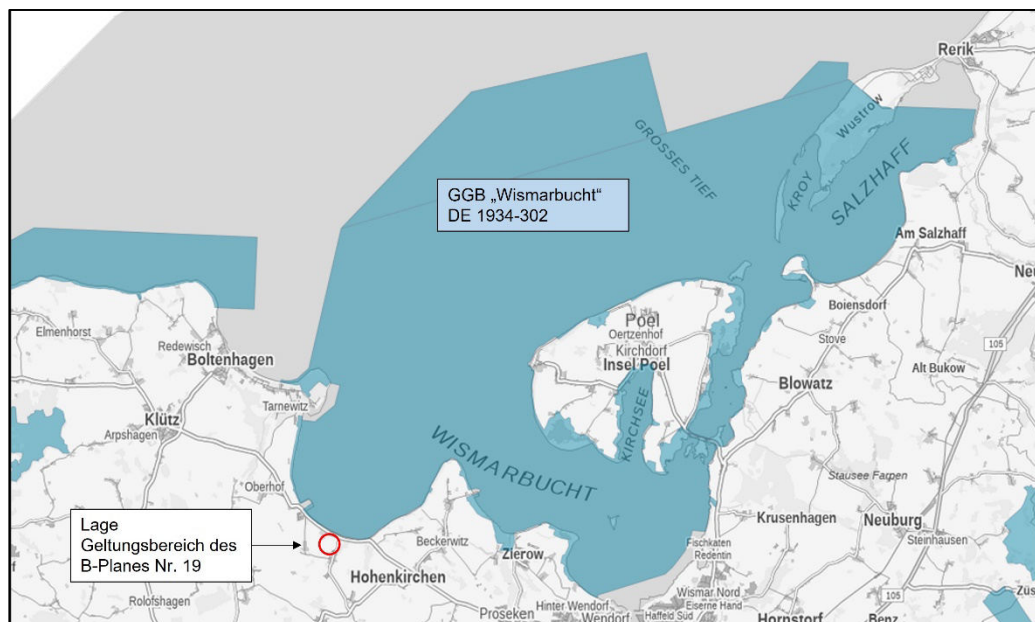


Abb. 1: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Lage Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

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

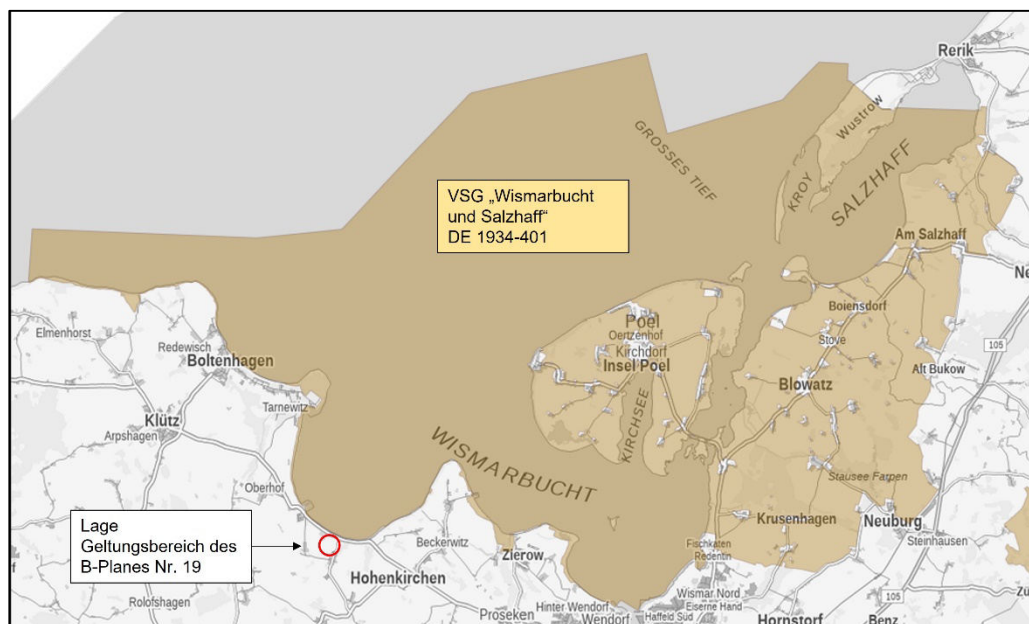


Abb. 2: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und Lage Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

Biotope

Es befinden sich innerhalb des Plangebiets keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. In unmittelbarer Nähe nordwestliche des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Feucht- und Gehölzbiotope (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 3.3 im Umweltbericht).

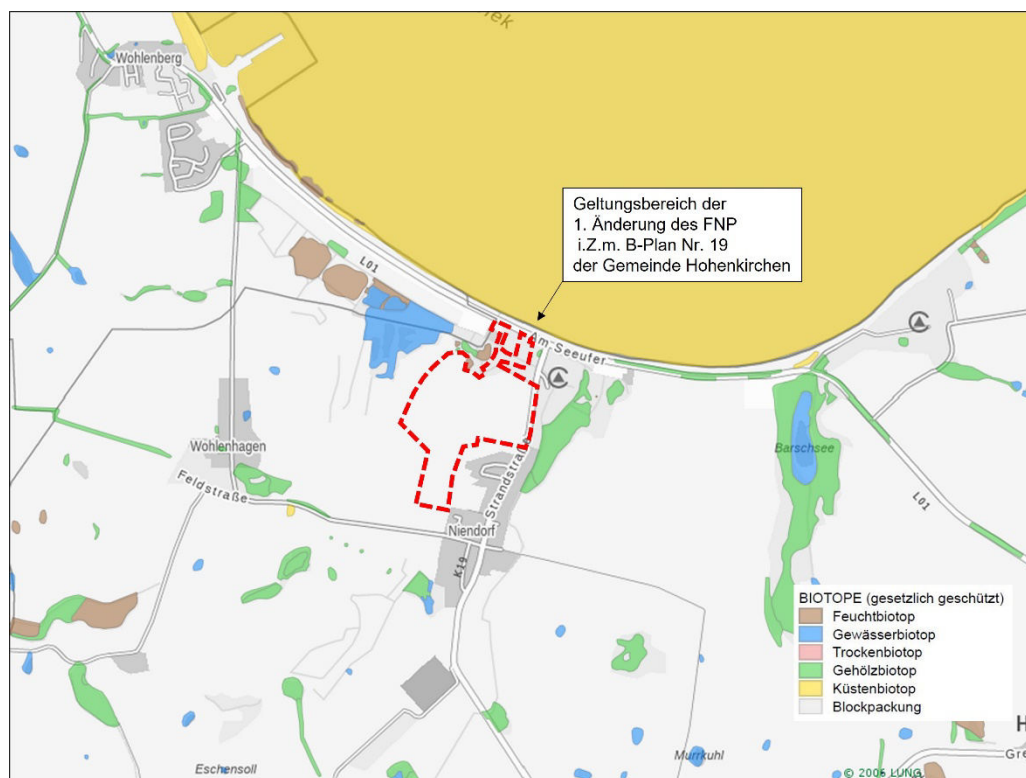


Abb. 3: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes schließt nördlich an die vorhandene Ortslage Niendorf unter Berücksichtigung eines Freihaltebereiches, der nicht baulich genutzt wird und auch nicht in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen wird, an. Die Flächen innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind bisher nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung überplant. Der Bebauungsplan Nr. 19 befindet sich im Parallelverfahren in Aufstellung.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf in der rechtswirksamen Fassung als Sondergebiete nach § 10 Abs. 4 BauNVO, als sonstige Sondergebiete für die Versorgung und Infrastruktur nach § 11 Abs. 2 BauNVO und als Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung überplant, als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Wiese, Parkanlage, Streuobstwiese, Flächen für Regenwasserrückhaltung sind integriert.

Zur vollständigen Übereinstimmung zwischen verbindlicher Bauleitplanung und vorbereitender Bauleitplanung ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes/ Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass gerade der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 19 den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes entspricht.

4.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft. Am östlichen Rand des Plangebietes zur Kreisstraße hin (K19) befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe. Im nördlichen und nordwestlichen Plangebiet befindet sich ein Graben, der trockengefallen ist oder zeitweilig wasserführend ist. Beidseits des Grabens befinden sich standorttypische Gehölzsäume an Fließgewässern. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte, der einen untergeordneten Teil der Fläche einnimmt. Getrennt werden die sogenannten Vorwaldbereiche durch Schilf-Landröhricht. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Flächen für die Landwirtschaft eingenommen. Diese Flächen unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Nördlich im Änderungsbereich befindet sich eine Ferienanlage und eine als Campingplatz genutzte Fläche. Östlich des Änderungsbereiches, östlich der Strandstraße (K19) befindet sich der gewachsene Campingplatz, der den maßgeblichen Bestandteil der Fremdenverkehrsnutzung ausmacht.

Südlich im Änderungsbereich befinden sich Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung; daran anschließend befinden sich Siedlungsflächen, die als lockere Einzelhausbebauung zu bezeichnen sind; es handelt sich hier um die Bebauung an der Voßkaul.

Westlich an den Änderungsbereich anschließend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Nordwestlich an den Änderungsbereich anschließend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, Schilf-Landröhricht sowie die Fortführung des vorhandenen Grabens und des Vorwaldes.

Der Bereich um die Ortslage Niendorf ist traditionell durch landwirtschaftliche Nutzung und innerhalb der Ortslage durch Ferien- und Erholungsnutzung sowie am Strand durch Erholungsnutzung und Tagesgäste geprägt. Es handelt sich um einen gewachsenen Fremdenverkehrsort, der zuletzt um die Ferienanlage Meerleben, die sich einer großen Beliebtheit erfreut ergänzt wurde. Der Campingplatz hat einen Wandel von Dauercampern zur zeitlich begrenzten Aufenthaltsdauer vollzogen. Er ist somit mit einem ständigen Wechsel der Gäste, analog zu Ferienhäusern, jedoch jahreszeitlich beschränkt in Nutzung. Nordöstlich der Ortslage befindet sich der Parkplatz, der von Tagesgästen genutzt wird. Der nordwestlich gelegene Parkplatz befindet sich bereits auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Klütz. Für die Tagesgäste stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Die nordwestlich gelegenen Polderflächen sollen ggf. im Rahmen eines Naturschutzprojektes aufgewertet werden. Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes werden daran orientiert.

Die Ortslage Niendorf ist geprägt vom Wechsel der bebauten Flächen und Grünflächen. Es ist deutlich eine heterogene Struktur für die vorhandene Ortslage erkennbar. Das bebaute Gebiet der Ortslage ist geprägt durch die Feriennutzungen (für wechselnde Gäste und eigenen Aufenthalt) und darin eingebettete Cluster von Wohnbebauung, die sich über die gesamte Ortslage verteilen.

Im zentralen Bereich der Ortslage ist im Zusammenhang mit der Ferienanlage Meerleben ein dorfzentraler Spielplatz eingerichtet. Dieser kann als Kommunikationsbereich gelten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Luftbild der Ortslage Niendorf mit der Abgrenzung des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der sich daraus ergebenden unmittelbaren Umgebung.



Abb. 4: Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen (rot) mit Umgebung
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

4.3. Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Niendorf. Der Änderungsbereich ist über vorhandene Verkehrsflächen an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden

- über die Landesstraße L01 Klütz-Wismar
- über die Kreisstraße K19 mit einer Anbindung an die Landesstraße L01 Klütz-Wismar als überregionale Anbindung.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist gut gegeben. Nördlich an der Landesstraße L01 befindet sich der Ostseeküstenradweg, der die Ortslage Niendorf gut an das überörtliche Radwegenetz anbindet. Im Ortsteil Niendorf wurde der straßenbegleitende Radweg an der K19 im vergangenen Jahr in Betrieb genommen.

In südliche Richtung ist eine Anbindung an die Landesstraße L02, die Grevesmühlen mit dem Küstenbereich von Hohen Wieschendorf verbindet, möglich.

Ruhender Verkehr

Parkplätze für die Tagesgäste und Strandbesucher stehen nordöstlich und nordwestlich der Ortslage Niendorf zur Verfügung. Damit wird der Bedarf an Tagesgästen bereits gut abgedeckt. Der Stellplatzbedarf innerhalb der Ferienhausgebiete und auf dem Campingplatz kann auf diesen selbst abgesichert werden. Für die Aufrechterhaltung des Betriebes von Kindermotorland das sich unmittelbar an der Landesstraße L01 und dem Plangebiet vorgelagert befindet, stehen bereits Stellplätze, die von der

Landesstraße erreicht werden können, zur Verfügung. Die Attraktivität für Radfahrer wird erhöht, um somit den Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr zu minimieren.

ÖPNV

Niendorf ist über das Netz der Nahbus Northwestmecklenburg GmbH an den Busverkehr angeschlossen. Ergänzend zum ÖPNV ist innerhalb des Fremdenverkehrsprojektes Shuttleverkehr vorgesehen.

4.4. Naturräumlicher Bestand

Es wird Gelände überplant, welches von der Ortslage Niendorf mit der Bebauung an der Voßkaul in Richtung der Ostsee abfällt. Die höchstgelegenen Flächen innerhalb des Plangebietes befinden bei etwa 20 m DHHN92 im südlichen Plangebiet. Das Gelände fällt nach Norden stark bis auf Höhen von etwa 3,5/ 4 m DHHN92 und nach Nordwesten bis auf Höhen von 5,0 m DHHN92 ab. Der höchstgelegene Punkt befindet sich bei 19,99 m DHHN92 innerhalb des südlichen Bereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der niedrigste Geländepunkt innerhalb des Änderungsbereiches liegt bei ca. 2,0 m DHHN92. Die Flächen innerhalb des Bereichs der 1. Änderung befinden sich vorzugsweise und überwiegend auf Flächen für die Landwirtschaft. Lediglich die im nördlichen Bereich der 1. Änderung auf Splitterflächen betrachteten Teilflächen sind bereits bebaut und genutzt. Ansonsten handelt es sich um unbebaute Flächen. Die unbebauten Flächen unterliegen überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung und keiner sonstigen anthropogenen Nutzung. Eine ausführliche Beschreibung des naturräumlichen Bestandes ist dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 19 zu entnehmen.

Aus dem Luftbild mit Abgrenzung des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die örtliche Situation innerhalb und außerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ersichtlich. Eine detaillierte Beschreibung der Bestandssituation befindet sich insbesondere im Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, dort im Teil 2 der Begründung, im Umweltbericht.



Abb. 5: Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen i.Z.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 (rot) mit erweiterter Umgebung (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

Für den Flächennutzungsplan ist maßgeblich die Veränderung von den im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Planungszielen. Dort befinden sich bereits geplante Nutzflächen.

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

5.1. Planungsziele

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen werden als Anlassgeber maßgeblich die Flächen in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage betrachtet. Darüber hinaus werden zusätzlich Anforderungen an die Bauleitplanung geltend gemacht, die sich auf die Flächen nördlich des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 beziehen und insbesondere auf Flächen, die sich zwischen der Landesstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 befinden.

Die Planungsziele werden wie folgt dargestellt.

Für den Bereich, der die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 berührt:

- Rücknahme von Flächendarstellungen eines Sondergebietes – Ferienhausgebiet sowie von Grünflächen zugunsten von Fläche für die Landwirtschaft,
- Darstellung eines Flächenanteils der bislang als Sondergebiet – Ferienhausgebiet dargestellten Fläche als Wohnbaufläche,

- Anpassung der Darstellung der Sondergebietsfläche – Ferienhausgebiet unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes,
- Anpassung der Darstellung der Grünfläche zur Ortsrandeingrünung.

Zusätzlich ist es das Ziel der Gemeinde die Ausgleichs- und Ersatzflächen im Nahbereich in der Gemarkung Niendorf zu realisieren und umzusetzen. Hierfür wurden Flächen im westlichen Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtet und entsprechend einbezogen. Der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen wird dort gesichert. Zusätzlich entsteht ein Pool für weitere Ausgleichsmaßnahmen.

Die Zielsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden derart umgesetzt, dass die im westlichen Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes nunmehr dargestellten Flächen für die Landwirtschaft – anstelle von Baugebieten und Grünflächen- nunmehr auch Flächen für die Landwirtschaft bleiben und nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Die im Änderungsbereich beachteten Ausgleichsflächen sind ein Teil der zukünftigen Ausgleichs- und Ersatzflächen, die für den Bebauungsplan Nr. 19 vorgesehen werden. Für den Bebauungsplan Nr. 19 werden ansonsten weitere Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind und der Arrondierung am Torfmoor dienen, berücksichtigt. Die Herstellung von extensiven Wiesenflächen ist auf diesen Flächen vorgesehen.

Die Zielsetzungen werden durch folgende Flächendarstellungen für die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 umgesetzt:

- Darstellung von allgemeinen Wohngebieten im straßenbegleitenden Bereich der Strandstraße und im mittigen Planbereich; Erhaltung von Grünflächen zwischen den Wohngebieten und der Strandstraße,
- Darstellung von Sondergebieten für Ferienhaussnutzung im westlichen Plangebiet,
- Darstellung von sonstigen Sondergebieten für die Versorgung und Infrastruktur. In diesem Bereich soll ein Gemeinschaftshaus entstehen. In diesem Gemeinschaftshaus sind auch Möglichkeiten für Coworking Spaces vorgesehen.
- Vorgesehen ist eine deutliche Umsäumung des Baugebietes durch die parkartig zu gestaltenden Grünflächen.

Innerhalb des Bereiches, der den Bebauungsplan Nr. 19 betrifft, werden auch die zusätzlichen Anforderungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Darstellung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Ableitung berücksichtigt. Ebenso werden Flächen für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Es handelt sich hier um private Parkplatzflächen bzw. Stellplatzflächen zur Absicherung des Bedarfes aus dem neuen Baugebiet. Die Anforderungen an den ruhenden Verkehr sollen für die Sondergebiete Ferienhaus und die WA-Gebiete auf den Grundstücken und innerhalb der überbaubaren Flächen abgesichert werden. Für zusätzlichen Bedarf aus den Gebieten steht diese private Parkplatzfläche bzw. Stellplatzfläche zur Verfügung. Eine öffentliche Nutzung der Parkplatzfläche ist nicht vorgesehen.

Für die zusätzlich einbezogenen Flächen nördlich des Bebauungsplanes Nr. 19 geht es zum Einen darum, die real vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen und zum Anderen darum, die bereits vorhandenen Nutzungen besser zu ordnen:

- Rücknahme von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park zugunsten der Darstellung eines Sondergebietes für den Campingplatz,
- Rücknahme von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese an der Landesstraße zugunsten von einer Erweiterungsmöglichkeit für Flächen für Versorgung und Infrastruktur,
- Reduzierung des Teils des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur an der Landesstraße zugunsten eines Parkplatzes zur Abdeckung des Bedarfs der Besucher,
- Aufnahme eines Gehweges, der aus dem Bebauungsplan Nr. 19 kommend bis zur Landesstraße führt und westlich an der Fläche für den Campingplatz vorbeiführt und das Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur passiert.

Somit erfolgt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine gesamtheitliche Betrachtung der Zielsetzungen für die Neubebauung mit der Bestandsregelung für nördlich gelegene und zusätzlich einbezogene Flächen.

Auf der Grundlage einer Lärmuntersuchung werden die Zielsetzungen der Gemeinde für den Bereich im nördlichen Teil der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes präzisiert. Dies ist unter dem Gliederungspunkt immissionsschutzrechtliche Belange mit dargestellt. Bei den immissionsschutzrechtlichen Belangen geht es maßgeblich um innergebietsliche Anforderungen; sonstige Anforderungen, die durch den vorbeifließenden Verkehr entstehen, werden außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren durchgeführt und auf der Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Für die Umsetzung des Konzeptes der Wohnentwicklung im Ortsteil Niendorf ist eine weitergehende Begründung durch die Gemeinde Hohenkirchen unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf erforderlich. Die Begründung zur Notwendigkeit von Wohnungen im Bereich von Niendorf war insbesondere durch den Landkreis Nordwestmecklenburg mit zusätzlichen Ergänzungen gewünscht. Die Gemeinde Hohenkirchen bekräftigt hierbei, dass es das Gemeindekonzept ist, in Niendorf neben der Ferienanlage auch Wohnungen zu schaffen. Diese Wohnungen sollen maßgeblich im Bereich der Strandstraße bzw. in der Nähe der Strandstraße errichtet werden.

Im Zusammenhang mit der Begründung der Notwendigkeit von Flächen für die Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 und der zugehörigen Darstellung im Flächennutzungsplan hat sich die Gemeinde Hohenkirchen aufgrund der Anregung des Landkreises nochmals mit dem Sachverhalt beschäftigt. Grundlage ist der Stand der freien Kapazitäten im Gemeindegebiet vom 1. August 2019. Hier ist es eine Anlage zum Flächennutzungsplan.

Für die Ortslage Niendorf wurden 9 Grundstücke betrachtet. Diese sind auch in der Unterlage von 1 bis 9 gekennzeichnet.

Die Grundstücke 1 bis 4 im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 sind bereits realisiert.

Die Grundstücke 5 bis 7 sind innerhalb einer Wohnbaufläche dargestellt. Die Voraussetzungen für die Bebauung dieser Grundstücke wären über eine Satzung zu schaffen. Die verkehrliche Anbindung über die Strandstraße ist nicht ohne weiteres möglich. Hier wäre die Zufahrt vom Hohenkirchener Weg über eine zusätzliche und ergänzende Zufahrt zu schaffen. Insofern sind hier zusätzlich Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke zu schaffen. Dies ist

sicherlich machbar, jedoch auch mit zusätzlichem planungsrechtlichen und Erschließungsaufwand verbunden.

Für die Grundstücke 8 und 9 kann festgestellt werden, dass das Grundstück 8 mittlerweile bebaut ist. Eine Bebaubarkeit des Grundstückes 9 in der Voßkaul hängt von der innergebielichen Regelung ab. Eine Bebauung leitet sich nicht zwingend ab. Auch die Erhaltung einer Grünfläche ist unter dem Nachhaltigkeitsgesichtspunkt und der Aufenthaltsqualität durchaus denkbar.

Mit Aufzählung dieser Kapazitäten und Möglichkeiten für die Wohnbebauung ergeben sich kaum noch Möglichkeiten für die Realisierung des benötigten Wohnbedarfs im Ortsteil Niendorf. Die Gemeinde schätzt ein, dass diese Flächen nicht ausreichend sind, um den Bedarf an Wohnraum abzudecken.

Zusätzlich sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf weitere Kapazitäten für eine Wohnbebauung dargestellt. Diese wurden im Grunde im Rahmen einer Planungserörterung mit dem Landkreis angesprochen.

Auf einer Plandarstellung, die im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Karte mit Stand vom 6. August 2019 erstellt wurde, sind weitere Wohnbauflächen dargestellt.

Die mit A und B gekennzeichneten Flächen wurden nach Abwägung sämtlicher Entscheidungen nicht im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Dies beruht auch auf den Vorgaben und Anforderungen, die von Behörden und TÖB geltend gemacht wurden. Somit beschränkt sich die Bewertung auf die gesondert gekennzeichneten Teilflächen C, D und E. Die Flächen D und E sind für eine bauliche Nutzung nur bedingt geeignet. Eine Nutzung drängt sich hier aus Sicht der Gemeinde nicht vordergründig auf. Die Gemeinde hat hier eher eine generalisierte Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Die Fläche C ist aus Sicht der Gemeinde für zukünftige Entwicklungen durchaus geeignet. Erschließungsanforderungen für die Teilfläche D würden sich zusätzlich ergeben. Es würde ein zusätzlicher Erschließungsaufwand für Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen. Diesen stellt die Gemeinde Hohenkirchen zugunsten der Bebauung für das Wohnen im Bereich des B-Planes Nr. 19 zurück.

Aus Sicht der Gemeinde drängen sich gerade die Flächen im Bebauungsplan Nr. 19 auf, weil hier die Erschließungsstrukturen für die Errichtung des Wohngebietes mit hergestellt werden. Die Wohnfunktion wird im Zusammenhang mit der Fremdenverkehrsentwicklung adäquat entwickelt. Die Grundzüge des baulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde sind dadurch nicht berührt. Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Entwicklung wird die Wohnbebauung im Bebauungsplan Nr. 19 auch von den Einwohnern des Ortsteils Niendorf ausdrücklich gewünscht. Die Gemeindevertretung hat in einem Dialog diese Zielsetzungen formuliert.

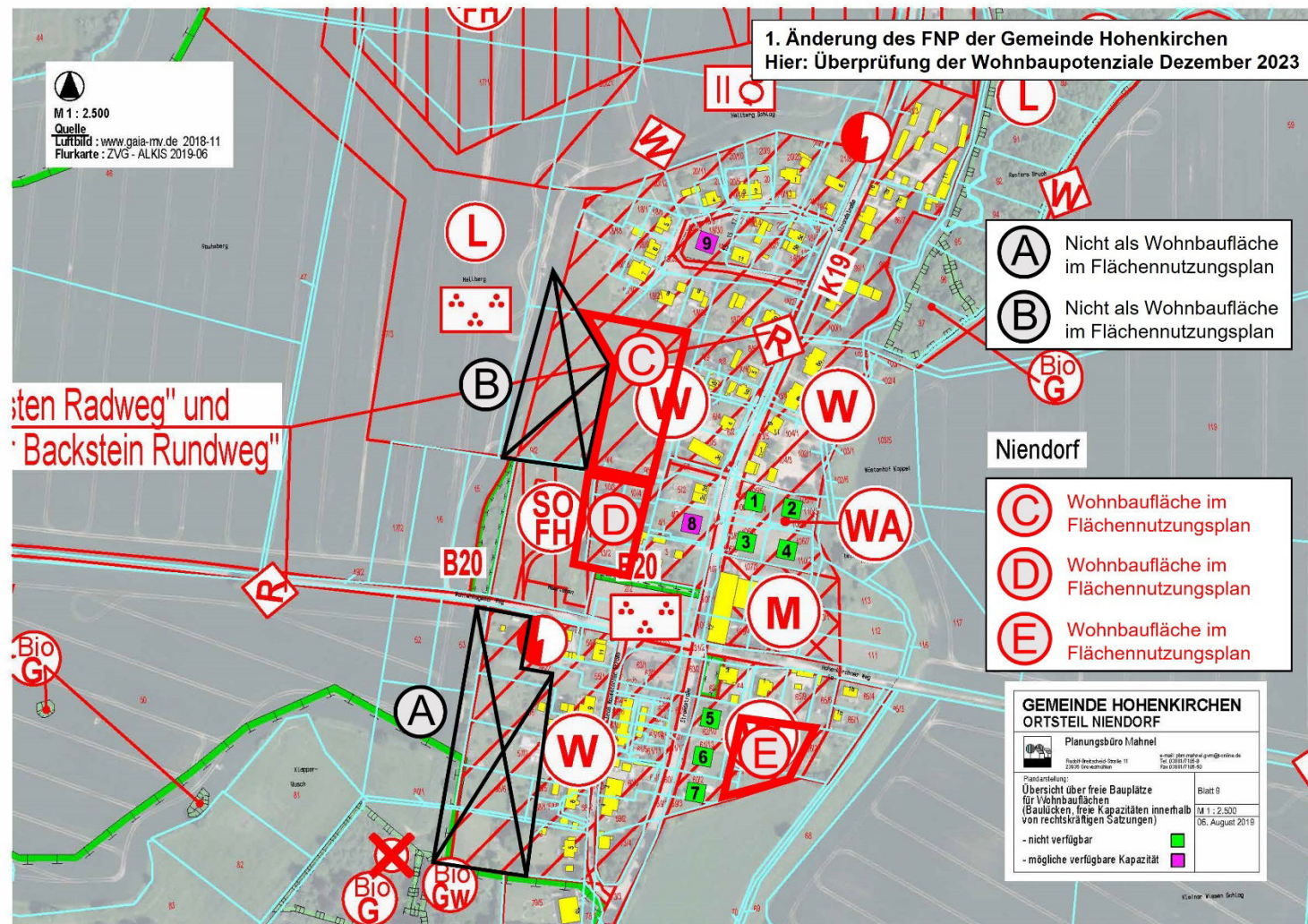


Abb. 6: Überprüfung der Wohnbaupotenziale der Gemeinde Hohenkirchen Dezember 2023

Eine Erschließung der Grundstücke für das Wohnen soll jedoch nicht direkt von der Strandstraße erfolgen. Hier gibt es durch die straßenbegleitenden Bäume Beschränkungen. Die Erschließung der dem Wohnen dienenden Grundstücke soll auch aus dem inneren Konzept erfolgen. Die Flächen sind für eine Wohnnutzung aus Sicht der Gemeinde geeignet. Die Vereinbarkeit von Feriennutzung und Wohnnutzung im Ortsteil Niendorf ist gegeben.

Die Vereinbarkeit der Wohnnutzung an den Standorten innerhalb des Plangebietes wird durch die Gemeinde Hohenkirchen begründet. Die Gemeinde Hohenkirchen ist im Ortsteil Niendorf daran interessiert, dass neben der Entwicklung des Fremdenverkehrs auch eine angemessene Wohnentwicklung erfolgt. Der Standort wurde so gewählt, dass er die vorhandene Wohnbebauung „straßenbegleitend“ ergänzt. Ein Spannungsfeld zwischen Wohnen und Tourismus wird nicht gesehen, weil zum einen eine Lage innerhalb einer Gemeinschaft mit gemeinsamen Interessen vorgesehen ist, die gleichartige Verhaltensregeln verbindet. Für das Gebiet soll eine Ordnung erlassen werden, die zusätzlich zur planungsrechtlichen Regelung die Mitglieder des Gebietes durch Gebietsregeln zusätzlich bindet. Darüber hinaus ist ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Fremdenverkehr vorgesehen. Immissionsschutzrechtliche Spannungskonflikte werden nicht gesehen, weil Gebiete mit Wohnen und Ferienwohnen jeweils zulässig sind. Nach der Baunutzungsverordnung sind auch Gebiete, die dem Wohnen und dem Ferienwohnen gleichermaßen dienen zulässig. In diesem Falle wurde auf eine Durchmischung des Gebietes verzichtet und die Gebiete parallel nebeneinander angeordnet. Dies war aus Sicht der gemeindlichen Zielsetzungen gewünscht und wird entsprechend so umgesetzt. Die Gemeinde sieht hier keine Gefälligkeitsplanung. Es ist ausdrücklich der Wunsch der Gemeinde, das Wohnen zu entwickeln. Aus Sicht der Vorhabenträger war ursprünglich eine ausschließliche Feriennutzung gewünscht. Unter Berücksichtigung der Einordnung in die Ortsstruktur wurde der Wunsch der Gemeinde aufgenommen, einen Teil des Gebietes zum Wohnen zu entwickeln. Immissionsschutzrechtliche Konfliktsituationen werden auch hier nicht gesehen. Eine Regelung erfolgt durch die Gebietsordnung, die im Zuge der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung erstellt wird.

Planungsziele der Gemeinde insgesamt

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihr Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt, bedingt durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf zur Gemeinde Hohenkirchen. Jede der ehemaligen Gemeinden verfügte bis zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt den namensgebenden Ort für das Gemeindegebiet, den Ortsteil Hohenkirchen, als Hauptort für das Wohnen und für die zukünftige Infrastrukturentwicklung zu entwickeln. Des Weiteren sollen die Ortslagen Groß Walmstorf und Beckerwitz ebenfalls ihre bedeutsame Wohnfunktion behalten.

Die Ortslagen Hohen Wieschendorf und Niendorf werden als maßgebliche Fremdenverkehrsorte innerhalb des Gemeindegebietes betrachtet, bedingt durch die Lagegunst in Ostseenähe und bereits vorhandenen touristischen Anlagen. Hier ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bereits für die ehemaligen Gemeinden maßgeblich die fremdenverkehrliche Entwicklung vorgesehen.

Planungsziele für den Ort Niendorf

Es besteht seitens der Gemeinde die planungsrechtliche Zielsetzung in Niendorf die vorhandenen Potentiale für den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung zu fördern und in diesem Bereich neue und weitere konkurrenzfähige Angebote auszubauen und anzubieten. Dazu sollen die unterschiedlichen Nutzungsbausteine ein qualitativ hochwertiges und vielschichtiges Angebot ermöglichen, das unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht wird. Die vorhandenen Einrichtungen der Fremdenbeherbergung mit Infrastruktur für den Campingplatz oder die Ferienanlage Meerleben oder privat vermietete Ferienwohnungen sind hier zu betrachten.

Bei der planerischen Vorbereitung waren insbesondere die naturschutzfachlichen Anforderungen zu berücksichtigen. Insbesondere sind in direkter Nachbarschaft die Natura 2000-Gebiete „Wismarbucht“ (GGB) sowie „Wismarbucht und Salzhaff“ (SPA), die eine große naturschutzfachliche Bedeutung haben, bei der Planung in Bezug auf die Auswirkungen zu berücksichtigen.

Die innerörtliche Verkehrsführung mit der K19 wird für die verkehrliche Anbindung der Wohn- und Ferienbebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 genutzt. Die vorgesehene Bebauung ist in ausreichendem Abstand vorzusehen, um hier keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen berücksichtigen zu müssen. Die verkehrliche Anbindung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer ist durch den in Betrieb genommenen straßenbegleitenden Radweg gegeben. Für die bauliche Entwicklung wird neben der Errichtung von Ferienhäusern auch ein Teil des Plangebietes für den B-Plan Nr. 19 für die allgemeine Wohnnutzung in Anspruch genommen. Damit soll die Zielsetzung, die Wohnfunktion im Ort zu stärken im Einvernehmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestärkt werden.

Das Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 19 bestand ursprünglich in der Entwicklung einer Feriensiedlung mit einem Beherbergungsbetrieb sowie von Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur. Die Zielsetzung hat sich geändert und es ist die Errichtung einer Ferienanlage, die gewerblich betrieben werden soll und eines Bereiches mit allgemeiner Wohnnutzung vorgesehen.

Das Plangebiet zeichnet sich insbesondere durch die Lage in Nähe der Wohlenberger Wiek sowie durch die natürliche Geländesituation im Plangebiet mit Blick auf die Wohlenberger Wiek aus.

Es ist das Ziel der Gemeinde, das Ferienangebot um weitere Ferienhäuser im Anschluss an die Ortslage zu ergänzen und zusätzlich der Wohnfunktion zu stärken. Bisherige Feriennutzungen beziehen sich im Wesentlichen auf den Campingplatz und auf eine geringe Zahl an Ferienhäusern. Eine zusätzliche Aufwertung gab es durch die Ferienanlage Meerleben. Innerhalb der Wohngebäude sind einzelne Ferienwohnungen bzw. Ferienzimmer bewirtschaftet.

Mit dem zusätzlichen Angebot an Ferienhäusern soll der Aufenthaltswert im Ortsteil Niendorf qualitativ hochwertiger gestaltet werden.

Die Attraktivität des Fremdenverkehrsortes soll erhöht werden. Es ist das ausgesprochene Ziel der Gemeinde Hohenkirchen neben Hohen Wieschendorf insbesondere die Wohlenberger Wiek für die touristische und Fremdenverkehrsentwicklung zu nutzen.

Eine Durchgrünung der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19 ist vorgesehen. Teilweise ist eine öffentliche Nutzung von Flächen vorgesehen, die sich auch in den Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspiegelt. Eine öffentliche Nutzung der Flächen ist beabsichtigt. Hierfür werden öffentliche Grünflächen festgelegt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass unter Beachtung dieses Konzeptes eine gesamtheitliche Ferienanlage entstehen kann, in die im östlichen Bereich Wohngrundstücke eingebunden werden. Die Ferien- und Wohnanlage kann dem Standort gerecht werden und lässt Sichtbeziehungen in die offene Landschaft zu. Eine Vervollständigung der vorhandenen bebauten Umgebung und der Landschaftsumgebung ist gewährleistet.

Zur südlich an der Voßkaul vorhandenen Wohnbebauung verbleibt eine Freifläche, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll. Damit wird ein Abstand zwischen der vorhandenen Bebauung und der geplanten Neubebauung gewährleistet, der auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zielführend ist.

Unabhängig von dem Bereich der Neubebauung auf bisher landwirtschaftlicher Fläche werden bestandsregelnde Zielsetzungen verfolgt. So soll für den Bereich des Kinder-Motor-Landes eine Verkehrsfläche als Parkplatz zusätzlich berücksichtigt werden. Hierfür soll ein Teil der Flächen von Kinder-Motor-Land umorganisiert werden, damit ein Parkplatz entsteht. In gleichem Zuge soll eine Erweiterung des Bereiches von Kinder-Motor-Land in westliche Richtung erfolgen können. Die bereits dem Camping dienenden Flächen werden als solche planungsrechtlich geregelt. Die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und Ansprüche sind in den jeweiligen Antrags- und Genehmigungsverfahren zu erbringen. Eine immissionsschutzrechtliche Vorprüfung der Flächen hat stattgefunden.

Die Gemeinde hat die Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse nachgewiesen. Die Anforderungen an die Umweltbelange werden gesondert beachtet. Unter Berücksichtigung des Plankonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation geht die Gemeinde davon aus, dass ein nachhaltiges Baugebiet vorbereitet werden kann. Des Weiteren geht die Gemeinde davon aus, dass sie die Vereinbarkeit mit den Zielen des Artenschutzes schafft und Ausgleich und Ersatz entsprechend gesichert werden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden entsprechende Überprüfungen vorgenommen und Festsetzungen werden für die am Rand geplante Bebauung zur Kreisstraße hin getroffen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der aneinanderstoßenden Nutzungen für Kinder-Motor-Land und den bereits vorhandenen Campingnutzungen ist in den entsprechend nachfolgenden Antrags- und Genehmigungsverfahren zu führen.

5.2. Städtebauliches Konzept

Die Darlegungen und Zielsetzungen zum städtebaulichen Konzept beziehen sich maßgeblich auf die Ebene des Flächennutzungsplanes. Die Überlegungen zum inneren Konzept des Bebauungsplanes Nr. 19 werden ausführlich in dem dafür durchgeführten Planverfahren dargestellt.

Deshalb werden hier die maßgeblichen Änderungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Zur Illustration der Konzeptänderungen wird eine vergleichende Darstellung der Zielsetzungen gemäß wirksamen Flächennutzungsplan im Vergleich zu den

Zielsetzungen der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

In der nachfolgenden Abbildung ist auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes das bisherige Zielkonzept der Gemeinde dargestellt.

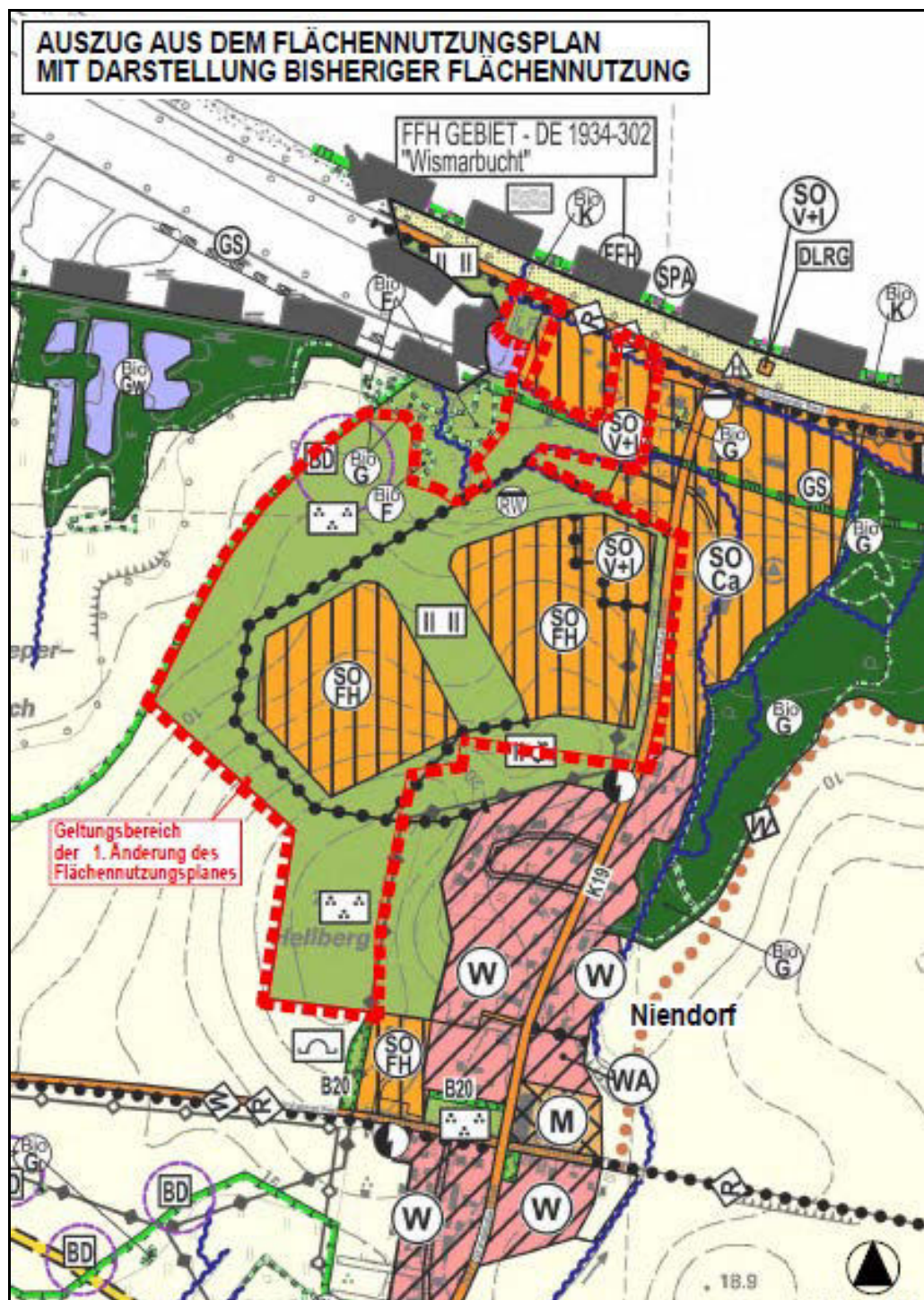


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung bisheriger Flächennutzung

In der Abbildung ist auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes das Zielkonzept der Gemeinde im Rahmen des bisherigen Flächennutzungsplanes dargestellt. Für den Flächennutzungsplan wird die 1. Änderung durchgeführt. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgt die Anpassung der Zielsetzungen der Gemeinde gemäß Bebauungsplan Nr. 19 für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus werden Änderungen in den nördlich angrenzenden Teilflächen vorgenommen. Hier betrachtet die Gemeinde auch Auswirkungen zum Beispiel im Bereich von „Kindermotorland“ und unter Berücksichtigung vorhandener Campingplätze.

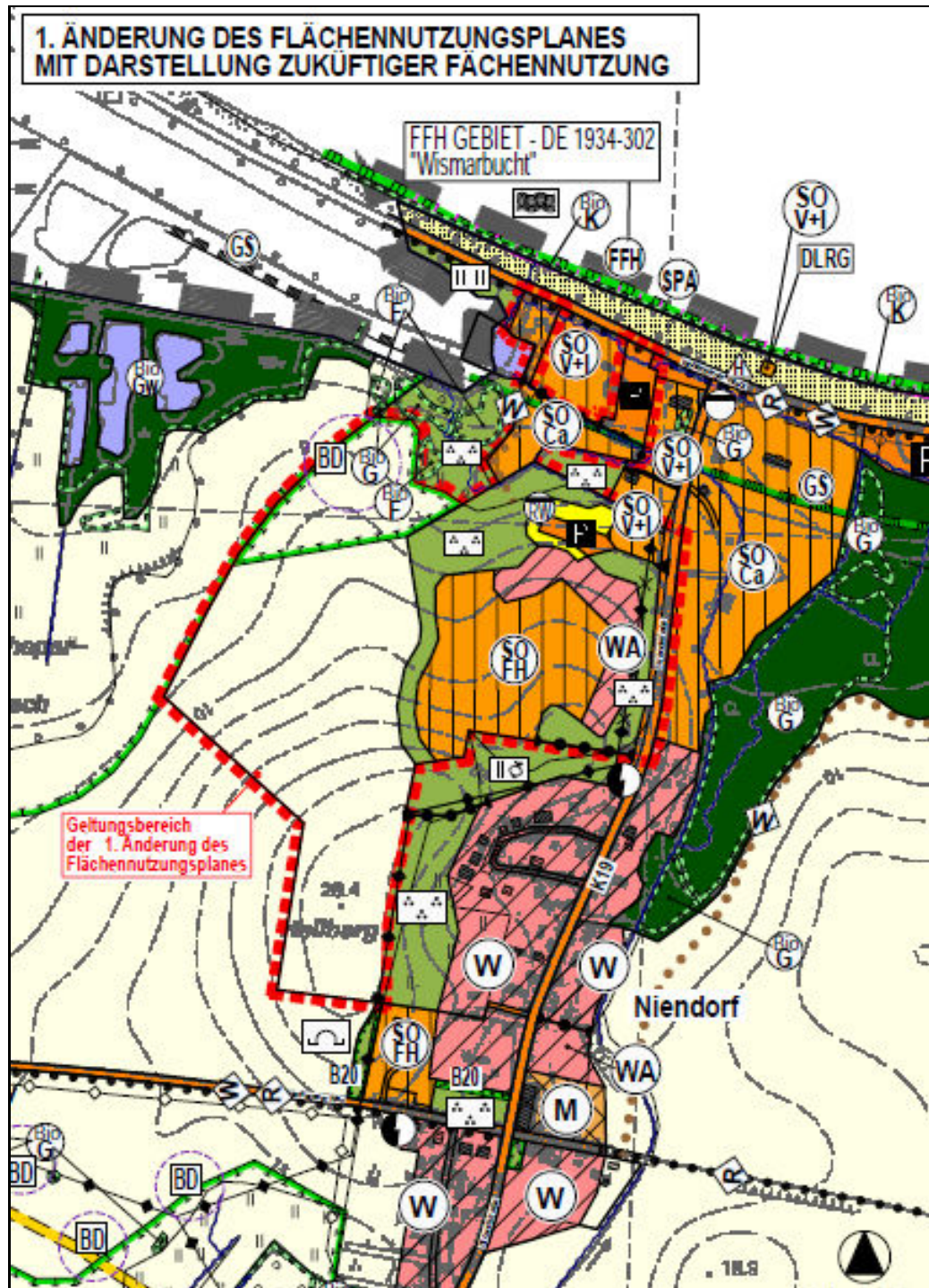


Abb. 8: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung zukünftiger Flächennutzung im Änderungsbereich

In diesem Plan sind die Zielsetzungen der Gemeinde unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 19 beachtet. Die Sondergebiete für Ferienhausbebauung werden reduziert. Zusätzlich werden Anforderungen für allgemeine Wohngebiete berücksichtigt. Die Lage der Infrastruktur wird festgelegt. Erforderliche Infrastruktur für Regenwasserableitung und Verkehrsflächen bzw. ruhenden Verkehr wird berücksichtigt.

Die Flächen für Ausgleich und Ersatz werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens festgelegt. Hierzu finden sich die Darlegungen und Flächenabgrenzungen in der Planzeichnung.

Für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde die Konzeptidee so entwickelt, dass die verkehrliche Anbindung über die K19 gesichert werden kann. Einzelne Wohn- und Ferienhausbereiche sollen über Stichstraßen erschlossen werden. Parkanlagen sollen öffentlich nutzbar sein und werden entsprechend berücksichtigt. Die Sichtbeziehungen aus dem Gebiet in die nördliche Richtung in Richtung Wohlenberger Wiek werden offengehalten. Der Übergang in die Landschaft wird durch umsäumende Pflanzungen gewährleistet. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen entsprechend im Anschluss an das Gebiet festgelegt werden. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sollen die Standortvoraussetzungen vor Ort genutzt werden und eine Ableitung in die örtliche Vorflut erfolgen. Die Bettenkapazität wird mit 150 Betten für die Ferienhauseinrichtung begrenzt. Zusätzlich sind 10 Grundstücke für die Wohnbebauung vorgesehen. Es sind ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen; eine Beherbergungseinrichtung in Form eines Hotels ist nicht beabsichtigt.

Das Angebot innerhalb des Bereiches für den Bebauungsplanes Nr. 19 soll insbesondere ruhe- und natursuchende Gäste ansprechen. Angesprochen werden sollen insbesondere Radtouristen, Kulturliebhaber und Städtereisende. In der sechs- bis achtwöchigen Ferienzeit ist sicher maßgeblich die Beherbergung von Strandurlaubern vorgesehen.

In der Nebensaison werden sowohl Senioren (50+), Singles und junge Paare mit und ohne Kinder im nichtschulpflichtigen Alter angesprochen. Für die Schulferien, Ostern, Sommer, Herbst und Winter, werden Erwachsene mit schulpflichtigen Kindern angesprochen.

Die Nutzungszeiten werden sich sehr unregelmäßig auswirken. Es ist davon auszugehen, dass die hauptsächliche Ausnutzung in den Monaten Mai bis September stattfinden wird. Hier wird die Auslastung nach Erfahrungswerten bei 80 bis 90 % liegen. In den übrigen Monaten wird nach bisherigen Erfahrungssätzen eine geringere Auslastung erfolgen. Positive Effekte ergeben sich durch die Qualität der Anlage, wie es die Ferienanlage Meerleben in Niendorf bereits beweist. Damit werden sich insbesondere in der Zeit von September bis Mai die möglichen Auswirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen auch noch reduzieren. Somit werden sich keine wesentlich anderen Auswirkungen ergeben als die bisher vorhandenen. Insbesondere Tagestouristen sind auch in den Monaten Anfang Mai bis Ende September ohnehin bereits an der Wohlenberger Wiek zu erwarten.

Großräumige Angebote für touristische Infrastruktur sind innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nicht vorgesehen. Diese Angebote werden in den Städten und Orten der Umgebung als ausreichend entwickelt angesehen. Es sollen vorhandene Möglichkeiten im räumlichen Nahbereich genutzt werden, wie Strand, Golf- und Tennisplatz, Reiterhöfe, die Marinas in Tarnewitz und Hohen Wieschendorf sowie die Infrastruktur in Wohlenberg. Darüber hinaus bieten sich weitere Möglichkeiten in den zentralen Orten der Umgebung. Ansonsten ist es maßgebliches Ziel für das Plangebiet, den Natururlaubern Beherbergungsmöglichkeit zu bieten. Dafür bieten sich entsprechend Möglichkeiten am Strand und in der Umgebung. Die natürliche Lage ist auf dem Konzept entsprechend ersichtlich und zu sehen. Angebote für infrastrukturelle Möglichkeiten sind maßgeblich im nördlichen Bereich des Plangebietes zu

sehen. Hier ist das Gemeinschaftshaus mit Freiflächen vorgesehen. Eine Gehweganbindung ist auch nach Norden über die Infrastruktur am Campingplatz bzw. bei der Beherbergung am Campingplatz vorgesehen. Eine Umsäumung des Gebietes selbst erfolgt nicht. Hier ist durch den Übergang durch parkartige Gestaltung über Wiesenflächen von den Grundstücken ein weicher Ortsrand gestaltet. Hecken umsäumen die Grundstücke nach Süden zur landwirtschaftlich nutzbaren Fläche. Die Park- bzw. die Wiesenflächen können für den Aufenthalt und gebietsbezogene Sport- und Freizeitaktivitäten genutzt werden. Innerhalb des Parks sind Gestaltungselemente des Parks vorgesehen, die die Blickbeziehungen in die nordwestliche/nördliche Richtung offenhalten sollen. Diese können an geplante Wegeverbindungen angebunden werden.

Besondere Veranstaltungen, wie raumbedeutsame Highlights oder Events sind nicht vorgesehen und nicht beabsichtigt.

Für die ortsnahe Infrastruktur sollen die Möglichkeiten für Kinder-Motor-Land, das bereits als Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur berücksichtigt ist, dienen. Hier wird eine Verbesserung des ruhenden Verkehrs angestrebt. Deshalb wird der Parkplatz innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Für die Erweiterung des Angebots an Kinder-Motor-Land ist die Erweiterung des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur in westliche Richtung vorgesehen. Die bereits vorhandene Campingnutzung südlich von Kinder-Motor-Land soll im Flächennutzungsplan mit geregelt werden.

Die Zielsetzungen für das Wohnen wurden durch die Gemeinde aufgrund der Anregungen des Landkreises gesondert begründet. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich hier um eine gut geeignete Fläche für die Wohnbebauung, die sich gut in das Ortsgefüge einfügt. Die Erschließungsanlagen für die Ferienanlage sollen mitgenutzt werden. Unter Berücksichtigung dessen, dass auch Gebiete für Wohnen und Ferienwohnen nach Baunutzungsverordnung möglich sind, sollte hier Sicherheit bestehen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Dies auch insbesondere deshalb, weil die Wohnbebauung von der Ferienbebauung getrennt entwickelt wird. Dadurch, dass hier eine besondere Satzung für die durch private Erschließungsanlagen geprägte Anlage entsteht, können zusätzlich Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden. Nutzungsbeeinträchtigungen für die Wohn- und Ferienbebauungen aus der Anlage von Kinder-Land-Motor-Land sind nicht zu befürchten.

Neben den städtebaulichen Belangen werden die Umweltbelange im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes betrachtet. Die Überprüfung der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse ist unter Berücksichtigung der konkreten Zielsetzungen für die Bebauung und Nutzung des Gebietes erfolgt. Artenschutzrechtliche Belange werden beachtet. Maßnahmen für die Feldlerche werden berücksichtigt.

Die Nachweise für die geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind in verbindlichen Bauleitplanverfahren oder in Baugenehmigungsverfahren zu schaffen. Hierfür sind entsprechende Entwässerungskonzepte Voraussetzung für die Genehmigung. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus der Wohn- und Ferienanlage kann gesichert werden. Für die übrigen

Änderungsbereiche wird ebenso davon ausgegangen, dass die schadlose Ableitung gewährleistet werden kann.

5.3. Strandnutzung

Die Gemeinde hat sich konkret mit den Strandkapazitäten im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung für die Natura 2000-Gebiete für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen auseinandergesetzt. Diese Bewertung gilt gleichermaßen für den Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Änderungen im Vergleich zur seinerzeitigen Betrachtung sind hier nicht notwendig und nicht beachtlich. Zur Bewertung der Strandnutzung ist hier der Auszug aus dem Umweltbericht des Flächennutzungsplanes (Stand: endgültiges Exemplar, 27. April 2021) eingefügt:

"Bewertung zur Strandnutzung

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

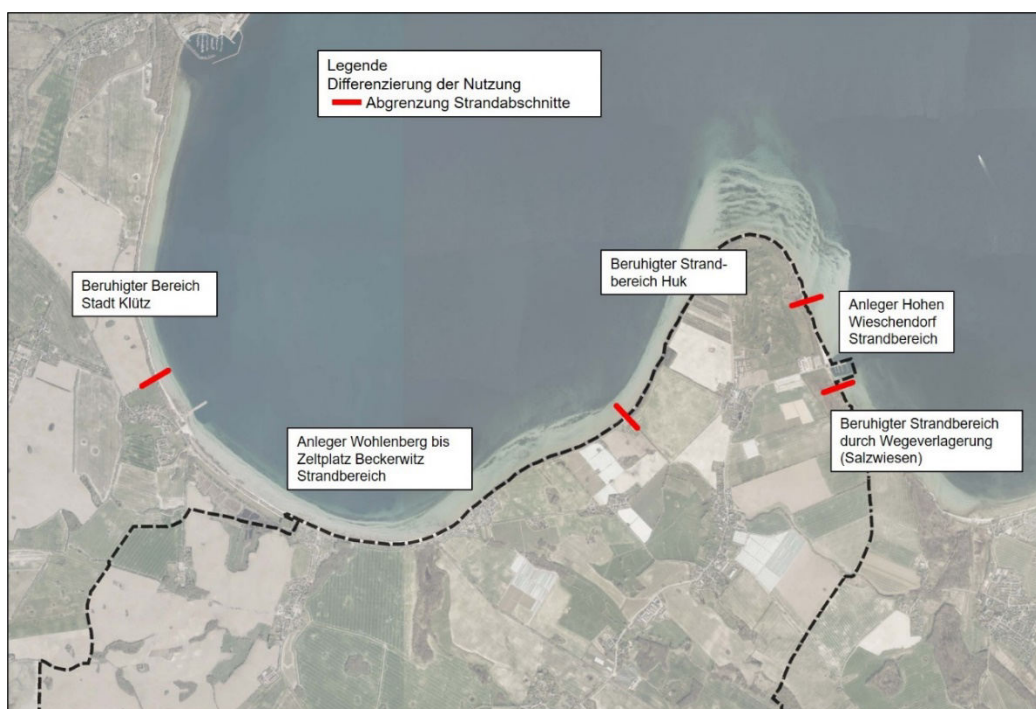


Abbildung 3: Gliederung der Strandbereiche im Bereich der Gemeinde Hohenkirchen im Übergangsbereich zu den Nachbargemeinden Klütz und Zierow, Quelle: GDI-MV:DOP, LUNG – MV, 2020 (Juli)

Im Zusammenhang mit der Nutzung der Strandbereiche wurden Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen geführt.

In der dafür vorliegenden Dokumentation ist dargestellt, dass gemeindeübergreifend auch unter Betrachtung des Strandbereiches auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Klütz für die Entwicklungsabsichten ausreichend Strand zur Verfügung steht. Im Vergleich zur Managementplanung für die Wismarbucht (Managementplan von 2006) werden durch die Gemeinde weniger Strandbesucher prognostiziert. Die Prognose wurde gefertigt anhand von Übernachtungs- und Bettenkapazitäten im Bestand und der Planung und aufgrund von vorhandenen und zukünftig geplanten Parkplätzen. Die Strandflächen sind in ausreichender Größe vorhanden. Im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten für Hohen Wieschendorf ist davon auszugehen, dass die Gemeinde hier ihr Besucherlenkungskonzept für Strandbesucher umsetzt. Es ist vorgesehen bei einer entsprechenden Belegung der Parkplätze in Hohen Wieschendorf für Tagesbesucher auf die Nutzung des Strandes an der Wohlenberger Wiek zu orientieren.

Die vorhandenen und geplanten Fremdenverkehrskapazitäten wurden unter Bezug auf die vorhandenen und geplanten Parkplätze mit den zur Verfügung stehenden Strandflächen abgeglichen. Im Managementplan 2006 sind ursprünglich für den Bereich an der Wohlenberger Wiek 15.000 Tagesgäste und im Bereich vor Hohen Wieschendorf 400 Tagesgäste betrachtet worden. Die Ableitung dieser Zahlen lässt sich ohne weiteres nicht mehr nachvollziehen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass etwa 7.412 Tagesgäste unter Berücksichtigung der Annahmen in den Überprüfungen an der Wohlenberger Wiek im Bereich der Stadt Klütz und der Gemeinde Hohenkirchen aufzunehmen sind. Die Fläche des dafür intensiv nutzbaren Strandbereiches beträgt etwa 67.000 m², somit stehen 9 m² Strandfläche für die Gäste zur Verfügung. Im Bereich vor Hohen Wieschendorf ist in der Prognose von etwa 1.197 Badegästen auszugehen. Bei Betrachtung der Strandfläche von etwa 12.400 m² ist von einem Wert von etwa 10 m² je Gast auszugehen.

Daneben sind in der Gemeinde Hohenkirchen auch extensiv nutzbare Strandbereiche vorhanden, die in diese Betrachtung nicht einfließen. Auch der Strand vor Beckerwitz-Ausbau ist gesondert betrachtet worden. An der Wohlenberger Wiek können auch Wiesenbereiche zusätzlich genutzt werden, wodurch sich die zur Verfügung stehende Fläche vergrößern kann (ca. 8.800 m²). Unberücksichtigt bleibt die Fläche des Kriechrasens südöstlich am Anleger in Wohlenberg. Ebenso unberücksichtigt bleibt die Dünenfläche (ca. 7.200 m²) bei der „Liebeslaube“. In Hohen Wieschendorf ist auf Besucherlenkungsmaßnahmen abzielen. Bei entsprechender Strandbelegung und Auslastung der Parkplätze sind die Tagesgäste an den Strandbereich der Wohlenberger Wiek zu lenken. Damit sollen Beeinträchtigungen für die an den Strandbereich angrenzenden Flächen in Hohen Wieschendorf ausgeschlossen bzw. reduziert werden."

5.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19. Dabei ist beachtlich, dass die ursprünglich für Bebauung vorgesehenen Flächen erheblich reduziert werden zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und Ausgleichs- und Ersatzflächen. Sonstige im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes betrachtete Flächen für Versorgung und

Infrastruktur, für den Parkplatz und für Camping sind überwiegend bereits baulich und/ oder anthropogen genutzt und werden nicht der Landwirtschaft entzogen.

Mit den im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten Flächen für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für Niendorf wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen nördlich angrenzend an die bebaute Ortslage von Niendorf betrachtet. Dabei ist maßgeblich, dass der Umfang an Baufläche im Vergleich zur bisher rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (2022) reduziert wird. Die Reduzierung erfolgt zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Ausgleich und Ersatz. Die Konfliktbewältigung im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Flächen der Landwirtschaft für bauliche Zwecke ist im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits erfolgt. Nunmehr wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen zusätzlich durch Flächenreduzierung reduziert.

Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung. Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziele" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Entwicklung im Rahmen einer Ferien- und Wohnanlage über die bereits vorhandenen Möglichkeiten in der Gemeinde hinaus planungsrechtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Dabei ist beachtlich, dass auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Flächen bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. Es werden keine zusätzlichen Flächen für die Landwirtschaft (gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes) einbezogen. Die Gemeinde Hohenkirchen reduziert die Eingriffsflächen und stellt Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes fest.

Flächen des Innenbereiches stehen für die Planungsziele der Gemeinde Hohenkirchen, für die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, nicht zur Verfügung. Hierzu wird auf die Ausführungen unter Pkt. "3.5 Flächennutzungsplan" dieser Begründung verwiesen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt hauptsächlich nordwestlich der bebauten Ortslage von Niendorf. Der geplante Übergang in die Landschaft ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom bebauten Bereich zur Landschaft zu erreichen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden künftig um Flächen des Plangebiets verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

Flächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 beplant werden, sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Bauflächen bzw. Baugebietsflächen dargestellt.

Nach Überprüfung ist von Ackerwertzahlen von kleiner 50 auszugehen. Selbst bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in einer Größenordnung von weniger als 5 ha in eine andere Nutzungsart, kann davon ausgegangen werden, dass die Vereinbarkeit mit dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) gegeben wäre.

Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit anderen städtebaulichen Belangen abzuwägen. Die Gemeinde hat nachvollziehbar für das gesamte Gemeindegebiet die städtebaulichen Zielstellungen formuliert, woraus sich die Stärkung und Entwicklung des Orts Niendorf als Wohnstandort

und ebenso im Bereich der touristischen Entwicklung ergibt. Die Fläche ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt und befindet sich in Ostseenähe. Unter Berücksichtigung der Lage in einem Tourismusschwerpunktraum gemäß RREP hält die Gemeinde Hohenkirchen den Standort als geeignet und verfolgt die Fortführung der mit dem Bebauungsplan Nr. 19 begonnenen Planung sowie die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es ist das Ziel der Gemeinde Hohenkirchen in Niendorf sowohl die Infrastruktur zu verbessern als auch die Feriennutzung und die Wohnnutzung zu realisieren. Eine Bewertung der Wohnflächen in der Ortslage ist erfolgt.

Der Landwirt ist rechtzeitig über die Maßnahmen zu informieren; bestehende Pachtverträge sind rechtzeitig anzupassen.

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

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

6. Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen

6.1. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen sind bisher wie folgt im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich:

Ferienhausgebiete nach § 10 Abs. 4 BauNVO	6,68 ha
sonstige Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur nach § 11 Abs. 2 BauNVO	1,15 ha
Summe	7,83 ha
Straßenverkehrsflächen	0,31 ha
Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage	7,53 ha
Wiesenflächen	4,40 ha
Obstwiese	0,60 ha
Summe Grünflächen	12,53 ha
Gesamtflächen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	20,67 ha

6.2. Planungsziele – zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Zielsetzungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes spiegeln sich auch in den Flächendarstellungen und in der Flächeninanspruchnahme wieder.

Die Flächen für den Campingplatz werden unter Inanspruchnahme von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage geregelt. Die Flächen für

Versorgung und Infrastruktur werden zu Lasten von Flächen für Parkplatz reduziert und in einem Teil unter Inanspruchnahme von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche ergänzt. Flächen für das Ferienhausgebiet werden reduziert durch nunmehrige Absicht Flächen für die Landwirtschaft auszuweisen und den Umfang an Ferienhaussnutzung zu reduzieren. Flächen für das allgemeine Wohngebiet werden anstelle von bisher dargestellten Flächen für die bauliche Nutzung für Versorgung und Infrastruktur und Ferienhausgebiet aufgenommen.

Die Straßenverkehrsflächen werden erweitert für zusätzliche Flächen für den Parkplatz an der Landesstraße. Zudem werden Flächen für den Parkplatz innerhalb der Baugebiete berücksichtigt. Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden auch zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft reduziert. Zur Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden Flächen hierfür aufgenommen.

Ursprünglich nicht enthaltene Flächen für die Landwirtschaft entstehen und werden dargestellt durch Rücknahme von Bauflächen für das Ferienhausgebiet und durch Rücknahme von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Wiesenfläche.

Somit ergeben sich veränderte Zielsetzungen für die Flächen baulicher und anderer Nutzungen. Die Flächen für bauliche Nutzung werden in der Summe reduziert.

Es ergeben sich folgende Flächendarstellungen:

Ferienhausgebiet nach § 10 Abs.4 BauNVO	3,24 ha
Sondergebiet Campingplatz nach § 10 Abs. 5 BauNVO	0,75 ha
sonstige Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur nach § 11 Abs. 2 BauNVO	0,48 ha
Summe der Sondergebiete	4,47 ha
Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO	1,15 ha
Straßenverkehrsfläche	0,48 ha
Parkplätze	0,58 ha
Summe Parkplätze	1,06 ha
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage	2,68 ha
Flächen für die Ver- und Entsorgung für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers	0,33 ha
Fläche für die Landwirtschaft	10,98 ha
davon anteilig Ausgleich	2,12 ha
Summe	20,67 ha

Somit beträgt der Umfang an Flächen im Änderungsbereich für die Darstellung der zukünftigen Ziele 20,67 ha.

Die heutigen Anforderungen an die fremdenverkehrliche Entwicklung, an die Wohnentwicklung sowie die Fremdenverkehrsinfrastruktur werden entsprechend berücksichtigt. Die Zulässigkeiten innerhalb der Art der baulichen Nutzung werden im Bauleitplanverfahren oder im Bauantragsverfahren entsprechend geregelt bzw. beachtet.

Für die Nutzung ist beachtlich, dass innerhalb des Ferienhausgebietes nach § 10 Abs. 4 BauNVO und innerhalb des Campingplatzgebietes nach § 10 Abs. 5 BauNVO ausschließlich eine fremdenverkehrliche Nutzung und keine Zweitwohnnutzung zulässig ist.

Für die Campingplätze ist eine Nutzung als Dauercampingplatz gewährleistet. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist die Wohnfunktion für das Dauerwohnen zu sichern. Zweitwohnungsnutzungen sind nicht gewünscht. Die Ferienwohnnutzung ist im Grunde auszuschließen. Innerhalb des Infrastrukturbereiches für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 ist eine Einrichtung für Coworking Spaces vorgesehen und hinsichtlich der Art der Nutzung beabsichtigt.

Die Ausführungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung werden nicht weiter ausformuliert und begründet, da sie sich aus dem konkreten Anforderungsprofil ergeben.

Allgemeine Wohngebiete dienen der allgemeinen Wohnnutzung und vorwiegend dem Wohnen. Auszuschließen sind Ferienutzungen und Zweitwohnungen.

Ferienhausgebiete dienen der Fremdenbeherbergung; nicht vorgesehen sind Zweitwohnungen und Dauerwohnungen.

Sonstige Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur dienen der Aufnahme von Infrastruktureinrichtungen, wie dem Kinder-Motor-Land und Einrichtungen wie dem Coworking Spaces im Bebauungsplan Nr. 19.

Das Sondergebiet für den Campingplatz dient dem Campen, hier auch dem Dauercampen.

Weitergehende Regelungen auch in Bezug auf Kapazitäten werden im Zuge der entsprechenden Bauleitplanverfahren oder Baugenehmigungsverfahren getroffen. Hier geht es um die Zahl der Wohnungen.

Verkehrsflächen werden im erforderlichen Umfang festgesetzt. Hierzu gehören auch die Parkplätze für Kinder-Motor-Land und für Flächen im Geltungsbereich des zukünftigen B-Planes Nr. 19.

Ver- und Entsorgungsanlagen werden nach dem Kenntnisstand aus der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 19 entsprechend dargestellt.

Auf die Darstellung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird verzichtet. Hierzu werden Ausführungen unter dem Gliederungspunkt Immissionsschutz getroffen. Anforderungen an den baulichen Schallschutz z.B. im Bebauungsplan Nr. 19, einem Teilbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im dazu durchgeführten Planaufstellungsverfahren getroffen.

Grünflächen werden im erforderlichen Umfang für die Gestaltung der jeweiligen Gebiete und unter Berücksichtigung des Bestandes dargestellt. Maßgebliches Ziel ist es, umsäumend Parkanlage um die Ortslage zu belassen und zu erhalten. Deshalb werden ergänzende Parkanlagen dargestellt, die auch durch das Durchwandern ermöglichen sollen.

Zudem kommt es zur Darstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Nahbereich der Eingriffsflächen bereitgestellt werden. Die Regelung zu Ausgleichs- und Ersatzanforderungen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Genehmigungs- und Antragsverfahren.

Die gestalterischen Leitbilder mit ggf. örtlichen Bauvorschriften werden auch in den jeweiligen Bauleitplanverfahren oder Genehmigungsverfahren betrachtet.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung für den Änderungsbereich erfolgt über die Landesstraße L01, die Klütz und Wismar miteinander verbindet und über die Strandstraße (K19), die unmittelbar die verkehrliche Anbindung für das Plangebiet des B-

Planes Nr. 19 darstellt. Die verkehrliche Erreichbarkeit kann auch über die L02, die Grevesmühlen und Gramkow miteinander verbindet, erfolgen. Somit ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung an das überörtliche Netz gegeben.

Die äußere verkehrliche Anbindung ist somit gesichert. Ausbauten sind nicht erforderlich. Ein straßenbegleitender Geh- und Radweg an der Strandstraße ist geeignet, die Wohn- und Fremdenverkehrsfunktion der Ortslage entsprechend zu berücksichtigen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 ist ausschließlich über Privatstraßen vorgesehen. Der Einmündungsbereich des Gebietes für den B-Plan Nr. 19 wird als Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die übrigen Privatstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Straßen werden in erforderlicher Breite vorgesehen. Bestandteil der Straßen sind auch begleitende Mulden zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. Der Straßenraum wird gebildet durch teilversiegelte Flächen und durch begleitende überfahrbare Flächen, die als Rasengittersteine oder Schotterrasenflächen ausgebildet werden können. Die Leistungsfähigkeit der Straßen inklusive der privaten Straßen und der Wendeanlagen ist für den B-Plan Nr. 19 gegeben.

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes für den B-Plan Nr. 19 eine private Parkplatzanlage vorgesehen. Diese private Parkplatzanlage dient dazu, die Stellplätze für die Wohn- und Ferienhäuser für die Einwohner und Gäste zu sichern. Gleichwohl besteht auf den Grundstücken die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Öffentliche Verkehrsanlagen sind zwar nicht im B-Plan Nr. 19 vorgesehen, jedoch soll die öffentliche Begehrbarkeit des Geh- und Radweges gesichert werden. Die Geh- und Radwege werden mit dem Recht für Fußgänger und Radfahrer für die Allgemeinheit festgesetzt und vorgesehen. Die Breite der Verkehrsflächen orientiert sich an den Vorgaben der technischen Planung (Konzept für Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgung).

Die Straßenbreiten wurden während des Planaufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 19 im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden optimiert. Stellplätze sind auf den Grundstücken in erforderlichem Umfang bereitzustellen. Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken und auf der privaten Parkplatzanlage unterzubringen. Der Bedarf an Besucherstellplätzen kann damit abgedeckt werden.

Für die übrigen Bereiche des Plangebietes, die maßgeblich der Bestandsregelung unterliegen gelten analoge Anforderungen. Für das Kinder-Motor-Land soll eine vorhandene Zufahrt von der Landesstraße genutzt werden, um die verkehrliche Anbindung des zusätzlich vorgesehenen Parkplatzes zu sichern. Ansonsten sollen keine zusätzlichen Zufahrten entstehen. Der Campingplatz soll weiterhin aus Richtung Strandstraße erreichbar bleiben. Weitergehende Regelungen erfolgen in konkreten Antragsverfahren. Eine Durchfahrt und Überfahrt über den Parkplatz an der Landesstraße ist durchaus denkbar.

Der Fachdienst Kreisinfrastruktur/ Fachgebiet Hoch- und Straßenbau hatte als Straßenaufsichtsbehörde angemerkt, dass die Kreisstraße NWM K19 aus der 1.

Änderung im F-Plan im Zusammenhang mit der Aufstellung zum B-Plan Nr. 19 zu entfernen ist. Dieser Anforderung kann die Gemeinde Hohenkirchen nicht folgen, weil im Flächennutzungsplan die Grundzüge der Entwicklung darzustellen sind und die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge. Da die K19 gleichzeitig ein innergemeindlicher Hauptverkehrszug ist, verbleibt es bei der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Straßenbauamt als Straßenbaulastträger für die Landesstraße L01 hatte darauf hingewiesen, dass die Anbauverbotszone nach § 31 Abs. 1 Straßen- und Wege-Gesetz M-V von 20 m für Hochbaumaßnahmen einzuhalten ist. Dies ist in zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus hatte das Straßenbauamt darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung der betroffenen Flächen vorrangig rückwärtig im Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erfolgen hat. Dies entspricht auch den Zielsetzungen der Gemeinde. Lediglich die bisherigen Zufahrten und die Zufahrt zum Parkplatz der geplant ist sollen geregelt werden.

8. Immissionsschutz

Die Anforderungen an den Schallschutz sind im Rahmen der verbindlichen Verfahren zur Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren zu regeln und zu beachten. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine Vorprüfung erfolgt. Dabei wurden auch die Gutachten zum Schallschutz für den B-Plan Nr. 19 für die Auswirkungen des Verkehrs von der K19 herangezogen. Die entsprechenden Vorkehrungen zum Schallschutz für den B-Plan Nr. 19 werden getroffen. Darüber hinaus wurde eine Vorprüfung in Bezug auf die gegenseitige Nachbarschaft von Kinder-Motor-Land und dem Campen innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen und betrachtet. Ausführungen nach dem Stand der Erkenntnisse werden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und betrachtet.

8.1. Schallschutz im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen

Um die Verträglichkeit und Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie das konfliktfreie Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet des B-Planes Nr. 19 zu gewährleisten, sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. Grundlage für die Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm bildet das Gutachten von Hoffmann und Leichter (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen (Ortslage Niendorf), Hoffmann und Leichter Ingenieurgesellschaft, vom 24. Februar 2023). Weitergehende Festsetzungen zur Regelung der gegenseitigen Nutzungsansprüche werden aufgrund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die Ferienhausgebiete und das allgemeine Wohngebiet sowie für das Gemeinschaftshaus nicht als erforderlich angesehen. Die Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Baugebiete wird entsprechend beachtet. Unter Berücksichtigung der Ortstypik und Struktur wurden allgemeine Wohngebiete und keine reinen Wohngebiete festgesetzt. Entsprechend ist auch das Nutzungsspektrum festgelegt. Die Festsetzungen zur Lage der Baugebiete berücksichtigen die jeweiligen Schutz- und Nutzungsansprüche und lässt von vornherein keine Nutzungskonflikte befürchten.

Schallschutz gegenüber Lärm von der K19 ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Rechtslage gegeben.

8.1.1. Straßenverkehrslärm

Die Emissionen des Straßenverkehrs wurden unter Berücksichtigung der Vorgaben der verkehrstechnischen Untersuchung (Verkehrstechnisches Gutachten Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen Bernard Gruppe, ZT GmbH, ein Unternehmen der Bernard Gruppe Bremen/ Rostock vom Januar 2023) betrachtet. Dabei wurden die Auswirkungen des Verkehrs auf der Strandstraße für das neu beabsichtigte Gebiet überprüft.

Verkehrslärm gemäß DIN 18005:

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird entlang der Strandstraße überschritten. Der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im B-Plangebiet vollständig eingehalten.
- Der tageszeitliche Orientierungswert der DIN 18005 für Ferienhausgebiete wird im Plangebiet flächenhaft überschritten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird jedoch im gesamten Sondergebiet „SO Ferienhausgebiete“ eingehalten. Demnach sind gesunde Wohnverhältnisse und eine angemessene Aufenthaltsqualität gewährleistet.
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts und für Ferienhausgebiet von 40 dB(A) nachts wird im gesamten Plangebiet eingehalten.
- Es sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zwingend erforderlich.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109:

- Entlang der Strandstraße ergeben sich für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. erforderliche resultierende Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile von bis zu 34 dB. Es ergeben sich somit im gesamten Plangebiet keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 somit für die Flächen, die unmittelbar an der K19 im Änderungsbereich liegen ist eine gute Aufenthaltsqualität für die Außenwohnbereiche gegeben.

8.1.2. Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen

Gewerbliche Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm sind im Bereich nicht vorhanden und somit ist auch eine schalltechnische Untersuchung entbehrlich.

8.1.3. Veranstaltungen

Im Rahmen der Planbearbeitung für den B-Plan Nr. 19 wurde darauf eingegangen, dass keine Großveranstaltungen vorgesehen sind. Darüber hinaus wird die Verwendung von Feuerwerk- und Licht-Lasershows nicht vorgesehen. Deshalb erübrigen sich weitergehende Untersuchungen. Immissionsträchtige Veranstaltungen sind nicht vorgesehen.

8.1.4. Geräuschbelastung durch Sportanlagen

Sportanlagen größeren Umfangs sind nicht vorgesehen. Es ist lediglich vorgesehen, einzelne Spiel- und Sportflächen innerhalb der Parkanlagen zu integrieren. Auch umgebungsrelevante Sportanlagen sind nicht vorhanden. Die

Einrichtung von Kindermotorland befindet sich in ausreichender Entfernung, so dass hier keine weitergehenden Untersuchungen notwendig sind.

8.2. Schallschutz im Zusammenhang mit Kinder-Motor-Land

In der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Gemeinde Hohenkirchen auf die Belange und Auswirkungen von Kinder-Motor-Land eingegangen und ergänzt hier vorsorglich die Ausführungen.

Die noch ausstehende abschließende gutachterliche Bewertung ist zu den Beteiligungsunterlagen zu nehmen.

Insbesondere ging es im Vorfeld der Abwägung darum, die Auswirkungen von der Freizeitanlage für Kinder-Motor-Land auf die übrigen Flächen im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zu überprüfen. Maßgeblich schutzbedürftig ist das Sondergebiet Campingplatz nach § 10 Abs. 5 BauNVO, das in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen ist. Der Schutzanspruch eines Campingplatzgebietes ist mit dem eines allgemeinen Wohngebietes mit den Orientierungswerten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vergleichbar. Entsprechend Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen des Kinder-Motor-Landes auf die planungsrechtlich festzuschreibende Fläche des Campingplatzes zu bewerten. Hierfür werden die Auswirkungen der Fläche des kleinen Freizeit-Vergnügungsparks für Kinder-Motor-Land zugrunde gelegt. Die maßgeblichen Auswirkungen sind von den kleinen Motorrädern, Quads und Buggys auf den befahrenen Parcours im nördlichen und südlichen Bereich zu erwarten. Alle übrigen Nutzungen werden als deutlich leiser eingeschätzt. Ebenso sind die Auswirkungen des Parkplatzes beachtlich, der zusätzlich neu vorgesehen ist. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass ohnehin schon Parkplätze bzw. Stellplätze vorhanden sind und genutzt werden. Die Auswirkungen des Lärms durch die Geschwindigkeiten des Verkehrsaufkommens in der Umgebung sind zu berücksichtigen und zu bewerten. Die ungünstigsten Geschwindigkeiten auf der Landesstraße L01 sind außerhalb der Saison mit 100 km/h für PKW und 80 km/h für LKW zu berücksichtigen. Die sonstigen Eingangsdaten gelten gemäß Bestand. Die Anforderungen an den Betrieb der Infrastruktureinrichtung sind zu berücksichtigen und zu werten. Gleichwohl kann sich die Gemeinde in der weiteren Bewertung und im Rahmen der Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung für den Campingplatz auch eine Bewertung wie mit dem Schutzanspruch einer Gemengelage vorstellen. In diesem fremdenverkehrlich geprägten Bereich ist ein Gemenge von Nutzungen vorhanden. Da auf der anderen Straßenseite der Strandstraße ein Campingplatz mit ausschließlicher Campingplatznutzung ohne maßgebliche Störfaktoren vorhanden ist, wird diese Vorgehensweise als legitim angesehen, jedoch auf das nachfolgende Verfahren verschoben.

Für die Sicherung der Nutzungen sind voraussichtlich Schallschutzmaßnahmen erforderlich; der Umfang der Schallschutzmaßnahmen hängt von der Bewertung des Schutzanspruches wie für allgemeine Wohngebiete oder für Mischgebiete ab. Nach erster überschlägiger Berechnung sind zur dauerhaften Sicherung vor den Auswirkungen durch Lärm von Kinder-Motor-Land und zur Sicherung des dauerhaften Betriebes gemäß der derzeit vorhandenen Bestandsnutzung Schallschutzwände oder Gebäude mit schallschützender Wirkung unter Berücksichtigung des Schutzanspruches wie für allgemeine Wohngebiete zu

errichten. Die Anforderungen an die Höhe hängen von der Lage der Schallschutzeinrichtungen in Bezug auf die Emissionsquelle und den Immissionsort ab. Darüber hinaus wird der Umfang an Maßnahmen unter Berücksichtigung des Schutzanspruches wie für Gemengelagen geringer zu bewerten sein. Dies wird auch auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlegt. Mit größerem Abstand zum Grundstücksrand kann die Höhe der Schallschutzanlagen reduziert werden. Somit ist die dauerhafte Nutzung des Campingplatzes voraussichtlich dauerhaft nur mit Durchführung einer Schallschutzmaßnahme möglich; ansonsten ist der Campingplatz ohne Durchführung von Schallschutzmaßnahmen ggf. nur in Teilbereichen umsetzbar. Dies ist in nachfolgenden Planungsebenen zu überprüfen.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm wird davon ausgegangen, dass hier keine Maßnahmen erforderlich sind. Da jedoch voraussichtlich ohnehin Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sicherung des Betriebs von Kinder-Motor-Land notwendig sind, würden diese vorteilig sein. Bei Errichtung einer Schallschutzwand wäre ein erforderliches Schalldämmmaß zu berücksichtigen. Dies würde sich auch vorteilig auf die Auswirkungen durch den Verkehrslärm darstellen können. In Abhängigkeit von der Lage der Schallschutzwand würde sich die erforderliche Höhe regeln. Ohne Durchführung der Maßnahmen und in Abhängigkeit von dem einzuhaltenden Gebietsanspruch wäre die Realisierung eines Campingplatzes ggf. nur auf Teilen des Gebietes möglich oder die Infrastruktureinrichtung müsste eingeschränkt werden. Deshalb wird eine Regelung von Maßnahmen zum Schallschutz insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Bauantragsverfahren empfohlen. Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde die vorhandene Infrastruktur von Kinder-Motor-Land dauerhaft zu sichern. Alternativen in Bezug auf die Verwendung der Geräte und Mobile unter dem Gesichtspunkt der Elektromobilität könnten sich aufzeigen.

Alternativ soll dabei die Bewertung als allgemeines Wohngebiet oder als Gemengelage erfolgen. Dabei wird aus Sicht der Gemeinde begünstigend angesehen, dass östlich der Strandstraße ein durchgängiger Campingplatz vorhanden ist.

Durch die Gemeinde wird eine Optimierung des inneren Konzeptes für Kinder-Motor-Land unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Erhaltung der Infrastruktur angestrebt. Dadurch sollen ggf. vorhandene Auswirkungen, wie auch die Auswirkungen durch den ruhenden Verkehr minimiert werden. Weitere Vorteile werden durch schallreduzierende Maßnahmen im Zusammenhang mit Elektrofahrzeugen gesehen. In die Überlegungen soll auch ein Zeitraum zur Umstellung des bisherigen Betriebes auf den Elektrobetrieb eingestellt werden.

8.3. Verkehrsbetrachtung in Niendorf

Für die Ortslage Niendorf ändern sich aufgrund der Lage des Gebietes nördlich der Ortslage und der maßgeblich zu erwartenden Zufahrt von der L01 die Verkehrsmengen durch die Wohn- und Ferienanlage nur unwesentlich. Maßgebliche Auswirkungen ergeben sich aus dem auf der Kreisstraße bereits vorhandenen Verkehr. Maßnahmen, die durch die Ferienanlage hervorgerufen werden, werden nicht als erforderlich angesehen. Im Zusammenhang mit Auswirkungen des Lärms von der Landesstraße wird davon ausgegangen, dass hier für angrenzende Nutzungen keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden. Maßnahmen für den Campingplatz wären gesondert abzuleiten.

8.4. Gerüche

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches sind als Quellen mit möglichen Auswirkungen die landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb des Änderungsbereiches zu sehen. In Bezug auf die Geruchsimmissionen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.

9. Klimaschutz

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Ansätze empfohlen, die in zukünftigen rechtsverbindlichen Planungen oder Genehmigungsverfahren zu beachten sind und die Einfluss auf energetisch relevante Größen haben können.

Standortwahl

Es werden Flächen überplant, die im Flächennutzungsplan bereits für eine Überbauung vorgesehen sind oder für eine sonstige Nutzung als Grünflächen vorgesehen sind. Im Rahmen der Planvorbereitung wurden die Flächen im westlichen Gebiet reduziert, so dass der vorhandene und geprägte westliche Siedlungsrand der vorhandenen Ortslage aufgenommen wird. Eine darüberhinausgehende Ausweitung ist nicht vorgesehen. Die Flächen werden mit dem Bebauungsplan nicht mehr vorbereitet und im Flächennutzungsplan auch zukünftig einer Bebauung entzogen.

Städtebauliches Konzept

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, überbaubare Grundstücksflächen, etc. Dies ist im Flächennutzungsplan anzusprechen und in der weiteren Planbearbeitung oder Vorhabenbearbeitung zu beachten. Hierzu gehören insbesondere

- die gewissenhafte und erforderliche Festsetzung der GRZ
- die Berücksichtigung von Flächen für die Begrünung zur Durchlüftung
- die ggf. Festsetzung von Maßnahmen für regenerative Energien
- die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen
- die Beachtung von Flächen für Regenwasserrückhaltung und Ableitung.

Im Änderungsbereich 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.

Positiv wirkt sich das Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bebauungsplan Nr. 19 aus. Die Dachflächen sollen bis zu 50 % je Grundstück für die Aufnahme von Oberflächenwasser ausgebildet werden und als begrünte

Dächer ausgebildet werden. Zudem ist auf den Grundstücken die Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers und die Versickerung vorgesehen. Festsetzungen hierzu werden getroffen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über Aufnahme des Oberflächenwassers straßenbegleitend in Mulden und die allmähliche Ableitung über ein Regenwasserrückhaltebecken/ Regenwassermulde in die nordwestlich gelegene Vorflut, das Gewässer II. Ordnung vorgesehen.

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

10. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind vorbereitend zu bewerten und zu klären. Informationen und Inhalte des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 19 werden berücksichtigt. Die Ausführungen werden deshalb für den Bebauungsplan Nr. 19 vorangestellt:

- Für den Bereich der Wohn- und Ferienhausnutzung werden die erforderlichen Anlagen für den ruhenden Verkehr im Gebiet berücksichtigt. Flächen dafür werden ausgewiesen.
- Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden ebenso berücksichtigt. Eine weitere und bedarfsgerechte Darstellung der Flächen erfolgt im weiteren Planverfahren und bei der weiteren Planvorbereitung.
- Maßgeblich ist, dass nachhaltig die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt. Hierfür sind innerhalb des Gebietes Flächen für die Regenwasserrückhaltung und die gedrosselte Ableitung auf den einzelnen für die Bebauung vorgesehenen Grundstücken geplant. Zusätzlich sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung auf den umsäumenden Grünflächen vorgesehen. Die erforderliche Lage und Größe der Flächen wird im laufenden Verfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist in die vorhandene Vorflut – das Gewässer 2. Ordnung - vorgesehen.
- Die Regelungen der weiteren Anforderungen der Ver- und Entsorgung werden im Planverfahren abgestimmt. Grundsätzlich wird vom Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen ausgegangen. Eine geordnete Ver- und Entsorgung sollte so möglich sein. Die schadlose Ableitung anfallenden Schmutzwassers ist in die zentralen Anlagen vorgesehen. Die Trinkwasserversorgung aus dem vorhandenen Netz ist beabsichtigt. Um den Bedarf an Löschwasser abzusichern, sollen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung Zisternen für die Sicherung des Löschwassers vorgesehen und festgesetzt werden.

Bei der Bewertung der Anforderungen an die Ver- und Entsorgung kann die Gemeinde differenziert von einer weitergehenden Regelung auf der Ebene des B-Planes Nr. 19 ausgehen. Für die übrigen Bereiche wie für Kinder-Motor-Land und den Campingplatz sind entsprechende Regelungen zukünftig in den entsprechenden Antrags- und Genehmigungsverfahren zu treffen, sofern dies erforderlich wird. Hierfür eignen sich entweder die Bauleitplanung oder das Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren. Maßgeblich hatte auch der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen

darauf hingewiesen. Auf den nachfolgenden Ebenen sind auch die entsprechenden Abstimmungen zu führen.

Die auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gereichten Plandokumentationen der Ver- und Entsorger und Behörden und TÖB werden der Verfahrensdokumentation beigelegt und sind dort einsehbar.

10.1. Trinkwasserversorgung

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird im Ortsteil Niendorf über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.

Die Versorgung mit Trinkwasser für den Änderungsbereich wird über neu zu errichtende Anlagen (Trinkwasserversorgungsleitungen), die in die Bestandsanlagen einbinden, gewährleistet.

Der erforderliche Rückbau oder eine Umverlegung vorhandener Altanlagen ist Aufgabe des jeweiligen Erschließers.

Die konkreten Eingangsparameter und die Dimensionierung der Leitungen sind dem späteren Konzept sowie den entsprechenden vertraglichen Regelungen vorbehalten.

10.2. Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht für Niendorf gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Änderungsbereich wird über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen.

Die Leitungstrassen sind zu sichern.

Der erforderliche Rückbau oder eine Umverlegung vorhandener Altanlagen ist ebenso die Aufgabe des Erschließers.

Die konkreten Eingangsparameter und die Dimensionierung der Leitungen sind dem abschließenden Konzept sowie den entsprechenden vertraglichen Regelungen vorbehalten.

Die Kostenübernahme für Leistungen zur Schmutzwasserableitung durch den jeweiligen Veranlasser ist vertraglich zu regeln.

10.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Das im Ort anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene Vorflut abgeleitet. Für Änderungsbereich gilt als Vorflut das nordwestlich gelegene Gewässer II. Ordnung, in das das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet werden soll. Die Anlagen und Einrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind wie auch im B-Plan Nr. 19 entsprechend im Antragsverfahren nachzuweisen. Es sind nachhaltige Konzepte für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unter den Gesichtspunkten der Versickerung und Rückhaltung vorzusehen. Flächen für die Regenwasserrückhaltung und allmähliche und schadlose Ableitung in die vorhandene Vorflut sind festzulegen. Grundsätzlich ist die Ableitung über die vorhandene Vorflut aus Sicht der Gemeinde möglich.

10.4. Brandschutz/ Löschwasser

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

Der Brandschutz in der Gemeinde Hohenkirchen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr zu gewährleisten.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Die entsprechenden Anforderungen sind durch Erweiterung vorhandener Systeme oder die Herstellung von Zisternen erforderlich.

Die Errichtung der Hydranten und Nutzung zu Löschwasserzwecken ist entsprechend mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Die notwendigen Einrichtungen zur Löschwasserversorgung sind durch den Erschließer auf seine Kosten zu errichten. Die Anordnung von Hydranten zur Löschwasserentnahme ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

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

10.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die E.DIS Netz GmbH über neu zu errichtende Anlagen, die in die Bestandsanlagen einbinden, sichergestellt.

Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist ggf. eine Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes erforderlich. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Der Rückbau der vorhandenen Hochspannungsfreileitung ist vorgesehen. Die Versorgungsbedingungen für den überplanten Bereich sind mit dem Energieversorger abzustimmen; ggf. auch erst im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung oder im Bauantrags- und Genehmigungsverfahren.

Nach Antragstellung durch den Erschließungsträger unterbreitet die E.DIS Netz GmbH dem Erschließungsträger ein Kostenangebot; ein Vertrag ist zwischen dem Erschließungsträger und der E.DIS Netz GmbH zu schließen.

Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freizuhalten; die Anpflanzungen im Bereich der Leitungstrassen sind mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen. Im Bereich von Freileitungen dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden und die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind die Mindestabstände und Schutzabstände zu den vorhandenen elektrischen Anlagen nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußeren, ausgeschwungenem Leiter und Materialien,

Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches eingehalten wird.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Abtragungen der Oberfläche sind nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Die Leitungsbestände sind innerhalb der derzeit zum Siedlungsbereich gehörigen Flächen vorhanden. Die Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz zwecks Erweiterung der bestehenden Anlagen ist festzulegen.

Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung erforderlich.

Für den Änderungsbereich sind der Gemeinde Hohenkirchen keine Versorgungsanlagen (Gasversorgung) der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden, ebenso keine Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH bekannt.

10.6. Telekommunikation

Die Ortslagen der Gemeinde Hohenkirchen sind an das Telefonnetz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen, so auch die Ortslage Niendorf. Innerhalb der Ortslage Niendorf sind Telekommunikationslinien der Telekom im Bestand vorhanden. Die Versorgung der neu geplanten Baugebiete wird durch neu zu errichtende Anlagen, die in den Bestand einbinden, sichergestellt.

Der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger und der Telekom ist vorhabenkonkret im städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Die Kostenübernahme wird durch den Vorhabenträger/ Erschließungsträger gesichert.

Für die Telekom müssen die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sein.

Die während der jeweiligen Abstimmungen gegebenen Hinweise der Telekom sind im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Die Unterbringung der Telekommunikationslinien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser Telekommunikationslinien.

Aus wirtschaftlichen Gründen sollte zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise die Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie eine ausreichende Planungssicherheit gewährleistet werden. Die Telekom bittet in der Regel um Sicherstellung, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist.
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern.

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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

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

Zusätzlich ist es im Sinne der Gemeinde wichtig, im Bereich Niendorf eine gute Mobilfunkabdeckung zu gewährleisten.

10.7. Abfallentsorgung

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

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag auf der dafür festgesetzten Fläche auf dem privaten Parkplatz bereitzustellen. Die Anfahrt und die Abfahrt sind über eine Wendeanlage über den Parkplatz gesichert.

Bei der Straßenführung sind die Anforderungen aufgrund der Schleppkurven der Abfallentsorgungsfahrzeuge (3- bzw. 4achsige) zu beachten.

Die allgemeinen Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes sind bereits als Hinweise unterbreitet:

- Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht je Fahrzeug bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege sind entsprechend auszubauen.
- Für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m zu gewährleisten. Sofern Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen wird ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m erforderlich.
- Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im Landkreis Nordwestmecklenburg eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24 nach FGSV Nr. 287) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
- Für die Wendeanlagen sind im Bedarfsfall der Anfahrt für Müllfahrzeuge die Vorgaben der RAS 06 (hier: Bild 58 und 59) zu berücksichtigen.
- Die Fahrbahnen und Wendeanlagen müssen frei von Hindernissen sein (Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume, etc.).
- Im Kurvenbereich ist ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang einzuplanen. Zudem ist ein Lichtraumprofil von 4,00 m zuzüglich Sicherheitsabstand zu gewährleisten.
- Bodenschwellen sind so zu gestalten, dass die Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge (Bodenfreiheit!) gewährleistet ist.
- Für die innere Gebietserschließung der Sondergebiete Hotel, Golfclub und Infrastruktur sind die vorhergehenden Punkte ebenfalls gültig. Alternativ

können Regelungen getroffen werden, die die Abfallentsorgung von der nächstgelegenen öffentlichen Straße ermöglichen.

- Die aufgeführten Hinweise sind auch im Falle der Neugestaltung bestehender Straßen anzuwenden.

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

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

11. Flächenbilanz

Für den Änderungsbereich wurde eine Flächenbilanz erstellt. Siehe hierzu die nachfolgenden Übersichten. Aus der Übersicht der Flächenbilanz „Flächennutzungsplan – bisher, wirksame Fassung“ und „Flächennutzungsplan – Vorentwurf“ sind die Änderungen der bisher dargestellten Flächennutzungen zu den nunmehr vorgesehenen Flächennutzungen ersichtlich.

Der Geltungsbereich der Flächen innerhalb des Änderungsbereiches beträgt 20,67 ha.

Der Anteil an Flächen für die Landwirtschaft wird in einem Umfang von ca. 11 ha im Rahmen der Darstellung des Flächennutzungsplanes erhöht.

Die Flächenbilanz für die bisher wirksame Fassung ist im Folgenden dargestellt:

Flächennutzungsplan – bisher, wirksame Fassung	
Baufläche	ha
SO / FH (west)	3,41
SO / FH (ost)	3,27
SO / V+I	0,65
SO / V+I	0,41
SO / V+I (L01)	0,09
Gesamt:	7,83
Straßenfläche	ha
Straße	0,31
Gesamt:	0,31
Grünfläche	ha
Parkanlage	6,78
Parkanlage (nördlich)	0,75
Wiese (L01)	0,17
Wiese	4,23
Obstweide	0,60
Gesamt:	12,53
Fläche/Summe	ha
Gesamt Baufläche	7,83
Gesamt Straßenfläche	0,31
Gesamt Grünfläche	12,53
Gesamtfläche in qm:	<u>20,67</u>

Die Flächenbilanz für den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist wie folgt dargestellt:

Flächennutzungsplan – Vorentwurf der 1. Änderung	
Baufläche SO	ha
SO / FH	3,24
SO / Ca	0,75
SO / V+I (L01)	0,26
SO / V+I	0,22
Gesamt:	4,47
Baufläche WA	1,15
Gesamt:	1,15
Straßenfläche	ha
Straße	0,48
Parkplatz (nördlich)	0,40
Parkplatz	0,18
Gesamt:	1,06
Grünfläche Parkanlage	2,68
Gesamt:	2,68
V+E Regenwasser	0,33
Gesamt:	0,33
Landwirtschaft	10,98 (davon Ausgleich = 2,12)
Gesamt:	10,98
Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche SO	4,47
Gesamt Baufläche WA	1,15
Gesamt Straßenfläche	1,06
Gesamt Grünfläche	2,68
Gesamt V+E	0,33
Gesamt Landwirtschaft	10,98
Gesamtfläche in qm:	20,67
Geltungsbereich auf Plan	20,67

Aus der vergleichenden Betrachtung der Flächenbilanzen ist ersichtlich, dass der Anteil an Flächen für die Landwirtschaft im Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes ca. 11 ha beträgt. Dies resultiert aus der Rücknahme bzw. Reduzierung der in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes enthaltenen Baugebiete und Grünflächen. Ca. 2 ha der Flächen werden für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Diese Flächen wurden entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes für das Konzept ermittelt. Der Umfang an Bauflächen und Grünflächen wurde zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft reduziert.

12. Auswirkungen der Planung

Der strukturschwache Raum nordwestlich von Wismar soll gestärkt werden. In Ergänzung zur Entwicklung von Hohen Wieschendorf als Ferienstandort soll durch die Entwicklung der Wohn- und Ferienanlage westlich der Strandstraße die Ortslage Niendorf arrondiert werden. Durch die touristische Infrastruktur mit dem Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces soll eine an die heutigen Anforderungen angepasste touristische Infrastruktur zu einer Aufwertung und zu einer Stärkung des gesamten touristischen Standortes beitragen. Die Belange des Tourismus sind wichtige Belange für die Gemeinde unter dem Aspekt der Schaffung von Arbeitsplätzen und entsprechen den Zielsetzungen des Tourismusschwerpunktraumes gemäß dem RREP WM. Neben der ausschließlich saisonalen Nutzung auf dem Campingplatz soll durch die Entwicklung der zusätzlichen Ferienkapazität im Gebiet Strandleben die mit der Ferienanlage Meerleben begonnene Entwicklung fortgeführt werden. Zusätzlich soll eine Festigung der Infrastruktur durch die dauerhafte Sicherung und geordnete Regelung für Kinder-Motor-Land gegeben werden.

12.1. Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen.

Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung dargestellt. Im Umweltbericht wird für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, welche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert. Grünordnerische Empfehlungen zur Minimierung und zum Ausgleich werden getroffen.

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen wird nicht mehr fortgeführt. Vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch das Regenwasserrückhaltebecken im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes teilweise beseitigt. Es erfolgt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Nähe der Änderungsbereiche. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet bzw. können durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Durch die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer naturschutzgerecht gepflegten Mähwiese, einer parkartig gestalteten Grünfläche innerhalb des Plangebietes und eines grabenbegleitenden Grünstreifens) sowie die Sicherung von einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Strandstraße erfolgt eine Grüngestaltung. Durch die westlich angegliederte Parkanlage erfolgt die Ausbildung eines Ortsrandes, der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken

wird. Aufgrund des Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 19 wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes, die für eine Bebauung vorgesehen sind, reduziert und die natürliche Eigenart der Fläche wie am bisherigen Ortsrand von Niendorf erhalten. Aufgrund des direkten Anschlusses des Plangebietes für den B-Plan Nr. 19 an die Strandstraße und an die bestehende Ortslage sowie die Reduzierung des Plangebietes im Rahmen der Erörterung zum Vorentwurf um den westlichen Teilbereich wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Zudem ist vorteilhaft zu bewerten, dass die Flächen für die Landwirtschaft wieder erhöht werden. Der Anteil an Bauflächen im Gesamtkonzept der Gemeinde wird reduziert.

Bezüglich der Auswirkungen der 1. Änderung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen unter dem Punkt "Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen.

Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfungen für das FFH-Gebiet "Wismarbucht" und das SPA-Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" wurden jeweils erstellt mit dem Ergebnis des Verträglichkeitsnachweises. In der Verträglichkeitsprüfung wurden die Auswirkungen der bisherigen Fremdenverkehrsprojekte und der Parkplätze an der Wohlenberger Wiek mit bewertet. Entgegen der ursprünglichen Zahl an Ferienkapazitäten wird mit 150 Betten in der Ferienanlage zuzüglich der 10 Wohngrundstücke hinter der Kapazität, die im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 betrachtet wurde zurückgeblieben. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse reduziert werden.

12.2. Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend an die Landesstraße und an die Strandstraße, im Anschluss an die Ortslage Niendorf. Im Bereich der Landesstraße werden Bestandsbereiche überplant. Für die zukünftige Nutzung, der den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 betrifft, gelten die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Für letzteren werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beplant. Unter Berücksichtigung des Planungsziels wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht weiterverfolgt. In der Umgebung vorhandene Nutzungen werden durch die Entwicklung des Plangebietes als Wohn- und Ferienanlage mit Infrastruktur nicht verändert.

Im Gebiet des B-Planes Nr. 19, der den maßgeblichen Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ausmacht, wird neben der Entwicklung des Fremdenverkehrs für 30 Grundstücke der Anteil an Wohnbebauung um 10 Grundstücke erhöht. Damit wird die Zielsetzung der Gemeinde berücksichtigt, in Niendorf auch die Wohnfunktion zu stärken; dies erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur auch im östlichen Bereich, zur Strandstraße hin. In dem allgemeinen Wohngebiet werden Ferienutzungen, Zweit- und Nebenwohnungen ausgeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die touristische Nutzung für den überwiegenden Teil des B-Planes Nr. 19, geschaffen, für 30 Ferienwohnungen inklusive der Infrastruktur. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie z.B. Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonen oder sonstige der Ferienanlage dienenden Nutzungen sind zulässig.

In den nördlichen Teilen des Änderungsbereiches werden die Voraussetzungen für die Infrastruktur erhöht und die Campingnutzung soll unter Auflagen des ausreichenden Immissionsschutzes geregelt werden.

12.3. Verkehrliche Auswirkungen

Die Situation im Bereich der Strandstraße wird sich durch die Wohn- und Ferienanlage kaum verändern. Der bebaute Ortsbereich wird kaum von dem zusätzlichen Verkehr berührt sein, der voraussichtlich maßgeblich über die L01 ins Plangebiet führt. Die Leistungsfähigkeit der Anbindepunkte wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung nachgewiesen.

Innerhalb der Infrastruktureinrichtung des Gemeinschaftshauses und der Coworking Spaces wird eine adäquate Nutzung stattfinden, die in der Regel keine anderen Auswirkungen als die Wohn- und Feriennutzung haben wird. Einzelne Veranstaltungen werden stattfinden, die jedoch den Umgebungsschutz der vorhandenen Bebauung und Feriennutzung berücksichtigen müssen. Eine über die verkehrlichen Auswirkungen hinausgehende immissionsschutzrechtliche Betrachtung der Auswirkungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde nicht als erforderlich angesehen.

Im Bereich der Landesstraße werden die Veränderungen kaum Auswirkungen auf den Verkehr haben. Die maßgeblichen Verkehre werden durch die Nutzung der L01 verursacht.

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

Durch die vorliegende Planung, insbesondere des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, werden die Belange von Kindern und Jugendlichen in verschiedener Hinsicht berührt.

Die Realisierung des Vorhabens in der geplanten Größe löst keinen Bedarf an einem Kinderspielplatz aus. Innerhalb des Plangebietes wird keine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen. Da es sich um große Grundstücke handelt, wird davon ausgegangen, dass auf den eigenen Grundstücken hinreichend Möglichkeiten bestehen. Darüber hinaus befindet sich am Rand des Gesamtgebietes eine Grünfläche, in die Spielflächen integriert werden können und in der Nähe der Ostseestrand, so dass die Gemeinde keinen Bedarf im Zusammenhang mit diesem Baugebiet für die Ausweisung und Errichtung eines Kinderspielplatzes sieht. In Niendorf ist zudem im Ortszentrum ein Spielplatz vorhanden, der auch von den Kindern des Baugebietes genutzt werden könnte.

Darüber hinaus besteht in Niendorf die Möglichkeit gegen Kostenerstattung die Einrichtungen und Anlagen von Kindermotorland zu nutzen, die sich großer Beliebtheit erfreuen.

Aufgrund des geplanten Wohngebietes ist die Versorgung mit Betreuungsangeboten für Kinder zu bedenken. Bei der Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größe ist von einem zusätzlichen Bedarf an Kindertagesplätzen (Krippe, Kindergarten, Hort) auszugehen. In der Gemeinde Hohenkirchen gibt es in Hohenkirchen derzeit 30 Kindergartenplätze und 6 Krippenplätze. Es gibt derzeit eine Erweiterungsgenehmigung auf 11 Krippenplätze. Eine Erweiterung auf 36 Kindergartenplätze wäre möglich. Die

Gemeinde wird sich in Zukunft konkret mit der Erweiterung befassen; die Möglichkeiten für eine Erweiterung wären vorhanden.
Hortplätze sind in der Regel an die Grundschulen angelagert.

Weiterhin wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung bei deren Realisierung von einem zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen ausgegangen. Die Gemeinde Hohenkirchen besitzt keinen eigenen Grundschulstandort, so dass die Kinder in den Nachbargemeinden die Grundschule besuchen; in der Regel in Proseken¹.

Für die Jugendlichen der Gemeinde Hohenkirchen stehen als weiterführende Schulen in der Regel die Regionale Schule in Proseken und das Gymnasium in Grevesmühlen zur Verfügung².

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

Weiterhin ist steht für Kinder der Gemeinde Hohenkirchen in Grevesmühlen die "Schule mit Förderschwerpunkt Lernen" zur Verfügung³.

Aufgrund der gemeindlichen Entwicklung und auch aufgrund des hier geplanten Konzeptes ist davon auszugehen, dass ein Bedarf an Einrichtungen für Senioren oder Pflegebedürftige, wie z.B. altersgerechtes Wohnen, Pflegeheim, etc., entstehen wird. Derzeit gibt es keine Einrichtungen in der Gemeinde Hohenkirchen. Die Gemeinde stellt diesbezüglich derzeit Planungsüberlegungen zur Absicherung von Einrichtungen in Hohenkirchen an.

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

13.1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Ein Bodendenkmal bzw. eine Fundstelle für ein Bodendenkmal wurde bekanntgegeben.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

¹ Gemäß der "Satzung über die Festlegung von Schuleinzugsbereichen öffentlicher Schulen im Landkreis Nordwestmecklenburg, vom 31.07.2015

² Gemäß der "Satzung über die Festlegung von Schuleinzugsbereichen öffentlicher Schulen im Landkreis Nordwestmecklenburg, vom 31.07.2015

³ Gemäß der "Satzung über die Festlegung von Schuleinzugsbereichen öffentlicher Schulen im Landkreis Nordwestmecklenburg, vom 31.07.2015

14. Hinweise

14.1. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

14.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

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

14.3. 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.

14.4. Gewässerschutz

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

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

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

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

Aufgrund der möglicherweise zu erwartenden Artesik sind Erdwärmesonden nur bedingt einsatzfähig.

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

Schadstoffeintrag in den Wasserkörper ist durch einen sorgsamen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei Bauarbeiten oder den Verzicht von wassergefährdeten Stoffen (z. B. kein Anstrich mit stark wassergefährdenden Stoffen) zu sichern.

14.5. Hinweise zu Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände

einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

14.6. Schifffahrt

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

14.7. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen.

Reptilien und Amphibien

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

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

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

14.8. Vermessung

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V 2010 S. 713) (inkl. Änderungen) gesetzlich geschützt. Das Landesamt für innere Verwaltung hatte auf Vermessungsmarken hingewiesen. Diese sind bereits bei der Erstellung der Bauleitplanung berücksichtigt worden. Im wirksamen

Flächennutzungsplan sind sie enthalten. Der für den Änderungsbereich relevante Höhenfestpunkt ist nordöstlich des Änderungsbereiches ersichtlich (H).

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Abstimmungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange bestimmt. Dies betrifft sowohl das Plangebiet, als auch die in Anspruch zu nehmenden Ausgleichs- und Ersatzflächen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind vorzugsweise in der Gemarkung Niendorf vorgesehen.

Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind in der Gemarkung Niendorf vorgesehen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Rahmen der verbindlichen abschließend geregelt. Die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzflächen erfolgt durch entsprechende eigentumsrechtliche Regelungen und Sicherung der Zugriffsmöglichkeiten für die Gemeinde. Die dauerhafte Sicherung von den extensiven Mähwiesen mit einzelnen Gehölzpflanzungen ist vorgesehen.

1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Ortslage Niendorf ist die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen vorgesehen. Die Ortslage Niendorf wird als einer der maßgeblichen Fremdenverkehrsorte innerhalb des Gemeindegebietes Hohenkirchen aufgrund der Lage in Ostseenähe und bereits vorhandener touristischer Anlagen betrachtet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohn- und Ferienstandortes geschaffen werden. Die durch die geplante Nutzung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu ermitteln und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind zu bestimmen und festzulegen.

Das beantragte Förderprojekt „Rückbau Schöpfwerk Wohlenberger Wiek mit Renaturierung und Schaffung eines erlebbaren Biotops und als Außenstelle der Natur-Erlebnis-Station von Hohenkirchen“ der Gemeinde Hohenkirchen wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Fläche für das Sondergebiet für Verkehr und Infrastruktur (SO-V+I) wird erweitert und die Fläche für das Sondergebiet Campingplatz (SO-Ca) wird auf einer ehemals dargestellten Grünfläche gemäß derzeitigem Bestand der Nutzung geregelt. Der geplante Wanderweg, der als Verbindung des südlich gelegenen Ortsteils Niendorf mit dem Strand dienen soll, wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

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

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

2.1. Charakteristik des Plangebietes

Der Ortsteil Niendorf befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Hohenkirchen, an der Wohlenberger Wiek.

Die Wohlenberger Wiek – und damit auch die Ortslage Niendorf – 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 begrenzt

- im Nordwesten durch ein Fließgewässer und Gehölzstrukturen,
- im Norden durch die Landesstraße L01 sowie angrenzende Flächen für Versorgung und Infrastruktur (wie Kindermotorland),
- im Osten durch den Campingplatz „Ostseequelle“ östlich der Strandstraße (K19) in Niendorf,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und sich anschließende Wohnbebauung,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Bereich der 1. Änderung hat eine Größe von ca. 20,67 ha und umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich und westlich der bebauten Ortslage Niendorf.

In der nachfolgenden Abbildung sind die Geltungsbereiche der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen dargestellt.



Abb. 9: Darstellung der Geltungsbereiche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen auf Luftbild
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

2.2. Vorbelastungen

Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Der überwiegende Bereich des Plangebietes wird nahezu ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerfläche)

genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Flächen, die für Camping genutzt werden, sowie die Einrichtung von Kindermotorland, Spielplatz. Vorbelastungen sind aufgrund des Verkehrsaufkommens der Landesstraße L01 sowie der Strandstraße in der Ortslage Niendorf und der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden.

2.3. Zielsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Zielsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes orientieren sich an den Festsetzungen der Bebauungsplanes Nr. 19 und entsprechen den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 19. Es werden Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete für die touristische und freizeitgemäße Nutzung dargestellt; ebenso Verkehrsflächen, Wasserflächen, Grünflächen und eine Fläche für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens. Es sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die als externe Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 19 vorgesehen sind. Zielsetzung ist es, das Angebot an touristischer Infrastruktur mit den Bereichen für Versorgung und Infrastruktur geringfügig zu erweitern, planungsrechtliche Grundlagen für die Herstellung eines Parkplatzes zu schaffen und den bereits zum Campen genutzten Bereich innerhalb eines Sondergebietes für Camping darzustellen.

Der bauliche und naturräumliche Bestand wurde aufgenommen und bewertet. Eine detaillierte Bewertung des flächenhaften Eingriffs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.4. Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde hat sich mit dem Flächenbedarf auseinandergesetzt. Es werden für den Bebauungsplan Nr. 19 nahezu ausschließlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind diese Flächen als Bauflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde hat ihr Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt. Hier sind maßgebliche Entwicklungsziele des Fremdenverkehrs für die Ortsteile Hohen Wieschendorf und Niendorf festgelegt. Der Bereich Niendorf war bereits bei der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf als Entwicklungsziel festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die heutigen Entwicklungsabsichten wird der Bedarf des Baugebietes reduziert. Eine Anpassung erfolgt nun im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde hat die Fremdenverkehrskapazitäten für die Entwicklungsorte Hohen Wieschendorf und Niendorf überprüft und ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation in Niendorf auf die Reduzierung der Baugebietsflächen eingegangen und berücksichtigt dies bei der planungsrechtlichen Vorbereitung. Der Anteil an Flächen für die Landwirtschaft wird zu Lasten der Reduzierung von Baugebieten erhöht. Der Bedarf an Grund und Boden für bauliche Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes wird somit erheblich reduziert.

3. Umweltziele der vorliegenden 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 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen

von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze beachtet.

3.1. Fachgesetze

3.1.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

Um diesen Belangen gerecht zu werden, hat die Gemeinde ihre Planungsziele entsprechend begründet und den Bedarf an Flächen für die Wohnfunktion sowie für die fremdenverkehrliche Entwicklung und Infrastruktur nachgewiesen; insbesondere wurde dabei darauf eingegangen, dass die innerhalb des Siedlungsgebietes befindlichen Flächen nicht in ausreichendem Umfang für die angestrebte Entwicklung zur Verfügung stehen und somit Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Die Begründung erfolgte maßgeblich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Zusätzlich hat die Gemeinde nunmehr unter Berücksichtigung ihrer heutigen Zielsetzungen für die wohnbauliche und fremdenverkehrliche Entwicklung Flächen in Niendorf für die Wohnfunktion aufgenommen. Diese wurden mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Darüber hinaus wurden die Zielsetzungen für die fremdenverkehrliche Entwicklung korrigiert. Die Bauflächen für die fremdenverkehrliche Entwicklung werden reduziert und im westlichen Bereich entgegen der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen.

3.1.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter

sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

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

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beachtet und im Bebauungsplan detailliert bewertet und im Text-Teil B beachtet.

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

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

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen

schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

3.1.4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit Umsetzung der Zielsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht von einer erheblichen Erhöhung der Immissionsbelastungen auszugehen.

3.1.5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

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

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

Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 19 NatSchAG M-V verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Die aus städtebaulicher Sicht gebiets- und landschaftsprägenden Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt.

Eingriffe in den Baumbestand wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bewertet und ein Ausgleich wurde ermittelt. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich für nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Plangebiet wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gestellt.

Gesetzlich geschützte Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.

3.2. Fachpläne

3.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm

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

Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.1 Landesraumentwicklungsprogramm" zu entnehmen.

3.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 beachtlich.

Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM)" zu entnehmen.

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

Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom August 2003 beachtlich.

Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern" zu entnehmen.

3.2.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Es gilt die erste Fortschreibung vom September 2008.

Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mecklenburg-Vorpommern" zu entnehmen.

3.2.5. Flächennutzungsplan

Die beiden ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf verfügten jeweils über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Aufgrund der Fusion dieser beiden ehemaligen Gemeinden zur Gemeinde Hohenkirchen hat die Gemeinde Hohenkirchen den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auf der Basis eines neuen Entwicklungskonzeptes aufgestellt. Die Gemeinde

Hohenkirchen verfügt über den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet mit Stand 27. April 2021.

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist mit Bescheid vom 13. September 2021 erfolgt; der Bescheid wurde am 5. Oktober 2021 wegen einer redaktionellen Änderung korrigiert. Der Flächennutzungsplan wurde durch Veröffentlichung in der OZ am 15./16. Januar 2022 ortsüblich bekannt gemacht und wurde mit dieser Bekanntmachung wirksam.

Ausführliche Darlegungen sind unter Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.5 Flächennutzungsplan" enthalten.

3.2.6. Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

3.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

Die Ostsee sowie deren Küstenbereiche sind Bestandteil der Natura 2000-Gebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Das **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „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 (2020) 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.“*

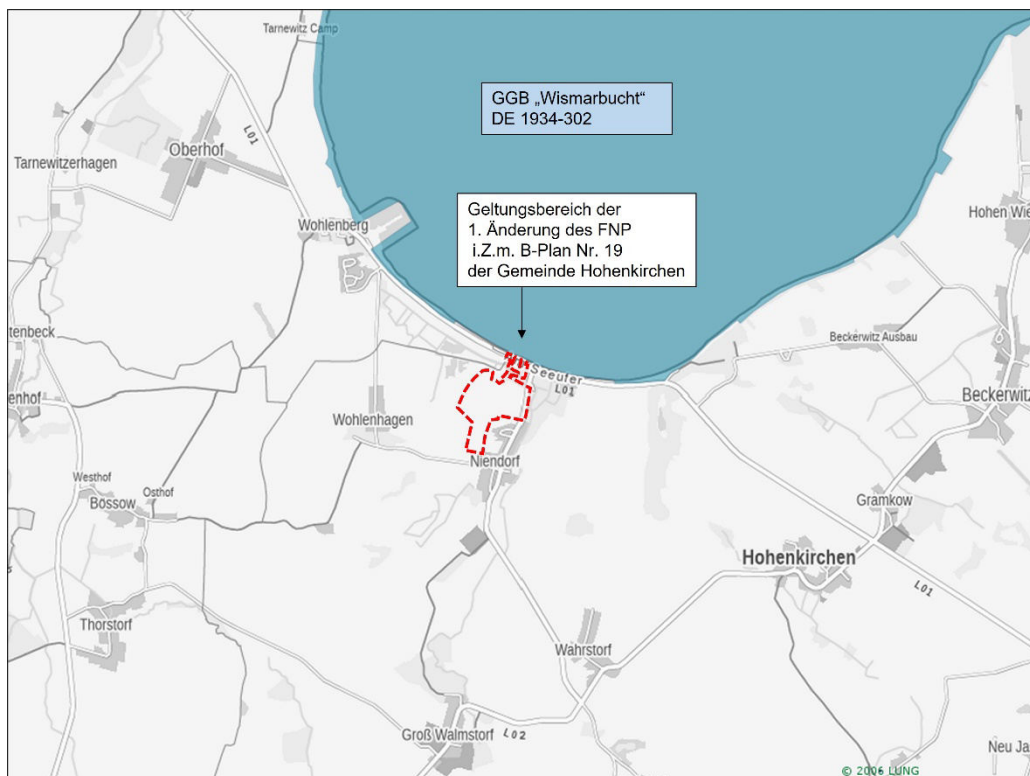


Abb. 10: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

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.

Die nachfolgende Tabelle listet die im FFH-Gebiet kartierten FFH-Lebensraumtypen mit ihrem 2006 festgestellten Erhaltungszustand auf. Da 2020 eine Aktualisierung der Standarddatenbögen erfolgte, werden zudem die darin an die Europäische Kommission übermittelten Erhaltungszustände in die Tabelle aufgenommen.

Tab. 1: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ lt. SDB (2020)	EHZ lt. MaP (2006)
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	-	B
1130	Ästuarien	C	-
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	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	A	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 maritima</i>)	A	A
2110	Primärdünen	A	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>	B	B
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (<i>Festuco-Brometalia</i>)	B	B
6510	Magere Flachlandmähwiesen	B	B

Die nachfolgende Tabelle stellt die im FFH-Gebiet erfassten Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie mit ihrem Erhaltungszustand gemäß Managementplan von 2006 und Standarddatenbogen von 2020 dar.

Tab. 2: Arten im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2020 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 (2020)	EHZ lt. MaP (2006)
1014	Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>)	B	B
1095	Meerneunaue (<i>Petromyzon marinus</i>)	B	B
1099	Flussneunaue (<i>Lampetra fluviatilis</i>)	C	B
1106	Lachs (<i>Salmo salar</i>)	-	n.s.
1166	Kammolch (<i>Triturus cristatus</i>)	B	B
1318	Teichfledermaus (<i>Myotis dasycneme</i>)	-	B
1351	Schweinswal (<i>Phocoena phocoena</i>)	-	n.s.
1355	Fischotter (<i>Lutra lutra</i>)	B	B
1364	Kegelrobbe (<i>Halichoerus grypus</i>)	C	C
1365	Seehund (<i>Phoca vitulina</i>)	B	B

Die Nachweise zur Verträglichkeit mit dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ sind in der dafür gefertigten FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“ unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 enthalten. Die bestandsorientierten Nutzungen für Versorgung und Infrastruktur und das Campen führen nach Auffassung der Gemeinde nicht zu einer erheblichen Änderung der Bewertungsergebnisse. Ebenso wird die Errichtung eines Parkplatzes, der eigentlich als Stellplatzanlage schon vorhanden ist, nicht zu einer erheblichen Änderung der Ergebnisse führen. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf der Ebene der dann folgenden Baugenehmigungs- bzw. Planverfahren.

Das **Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“** ist im Bereich der Ostseeküste an der Wohlenberger Wiek von der Abgrenzung nahezu identisch mit dem vorgenannten Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“, umfasst im Landesinneren jedoch teilweise größere Bereiche, sodass das Gebiet eine Größe von 42.483 ha aufweist.

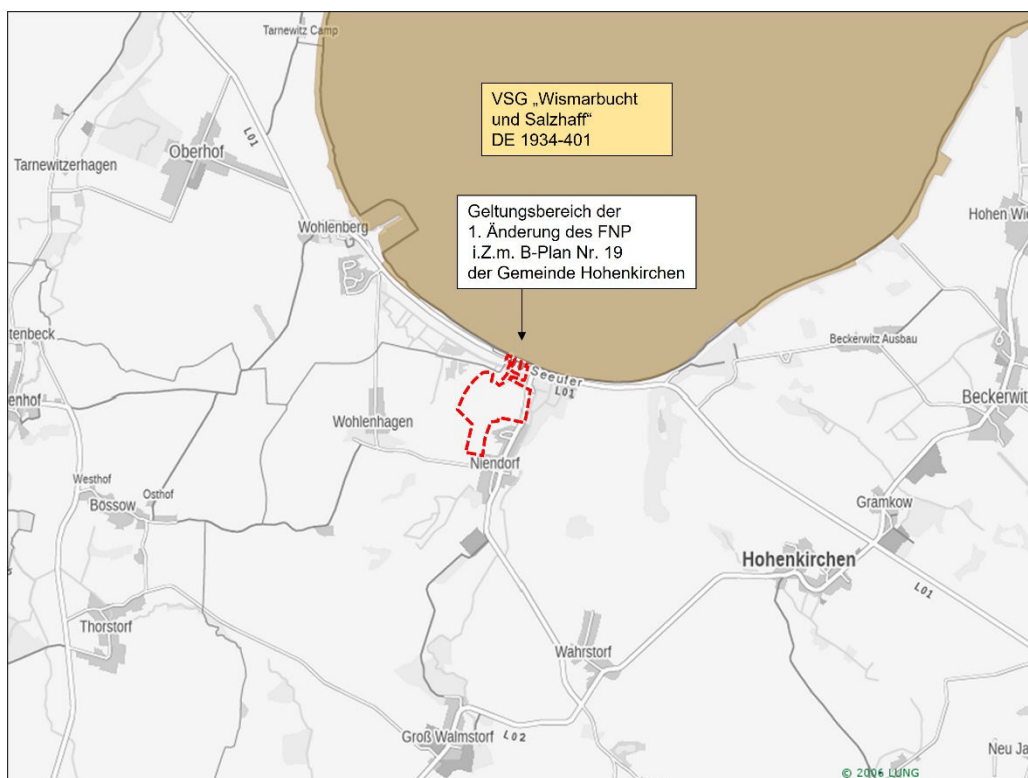


Abb. 11: Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

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

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

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

Tab. 3: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. SDB (2017)	EHZ lt. MaP (2015)
A130	Austernfischer	<i>Haematopus ostralegus</i>	C	C
A048	Brandgans	<i>Tadorna tadorna</i>	B	C
A191	Brandseeschwalbe	<i>Sterna sandvicensis</i>	C	B
A229	Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i>	B	B
A094	Fischadler	<i>Pandion haliaetus</i>	B	C
A193	Flussseeschwalbe	<i>Sterna hirundo</i>	C	A
A654	Gänsesäger	<i>Mergus merganser</i>	B	C
A246	Heidelerche	<i>Lullula arborea</i>	B	C
A639	Kranich	<i>Grus grus</i>	B	C
A194	Küstenseeschwalbe	<i>Sterna paradisaea</i>	C	B
A069	Mittelsäger	<i>Mergus serrator</i>	C	C
A238	Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>	B	C
A338	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	B	C
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	B	B
A688	Rohrdommel	<i>Botaurus stellaris</i>	B	B
A081	Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	B	C
A074	Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	B	C
A162	Rotschenkel	<i>Tringa totanus</i>	C	C
A132	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	C	C
A137	Sandregenpfeifer	<i>Charadrius hiaticula</i>	C	C
A703	Schnatterente	<i>Anas strepera</i>	C	A
A176	Schwarzkopfmöwe	<i>Larus melanocephalus</i>	B	A
A236	Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	B	C
A075	Seeadler	<i>Haliaeetus albicilla</i>	B	C
A307	Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	B	C
A182	Sturmmöwe	<i>Larus canus</i>	B	B
A119	Tüpfelsumpfhuhn	<i>Porzana porzana</i>	B	C
A249	Uferschwalbe	<i>Riparia riparia</i>	B	C
A122	Wachtelkönig	<i>Crex crex</i>	B	C
A667	Weißstorch	<i>Ciconia ciconia</i>	B	C
A072	Wespenbussard	<i>Pernis apivorus</i>	B	C
A320	Zwergschnäpper	<i>Ficedula parva</i>	B	C
A195	Zwergseeschwalbe	<i>Sterna albifrons</i>	C	C

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

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. SDB (2017)	EHZ lt. MaP (2015)
A062	Bergente	<i>Aythya marila</i>	B	B
A394	Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	B	C
A723	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	B	C
A063	Eiderente	<i>Somateria mollissima</i>	B	B
A043	Graugans	<i>Anser anser</i>	B	C
A036	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	B	C
A170	Odinshühnchen	<i>Phalaropus lobatus</i>	B	B
A642	Ohrentaucher	<i>Podiceps auritus</i>	B	A
A157	Pfuhschnepfe	<i>Limosa lapponica</i>	B	C
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	B	B
A132	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	C	C
A067	Schellente	<i>Buscephala clangula</i>	B	B
A038	Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	B	C
A037	Zwergschwan	<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	B	C
A068	Zwergsäger	<i>Mergus albellus</i>	B	nicht erfasst

Die Nachweise zur Verträglichkeit mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ sind in der dafür gefertigten FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 enthalten. Die bestandsorientierten Nutzungen für Versorgung und Infrastruktur und das Campen führen nach Auffassung der Gemeinde nicht zu einer erheblichen Änderung der Bewertungsergebnisse. Ebenso wird die Errichtung eines Parkplatzes, der eigentlich als Stellplatzanlage schon vorhanden ist, nicht zu einer erheblichen Änderung der Ergebnisse führen. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf der Ebene der dann folgenden Baugenehmigungs- bzw. Planverfahren.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Gemäß LUNG M-V handelt es sich um Feucht- und Gehölzbiotope (siehe nachfolgende Abbildungen).



Abb. 12: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß §20 NatSchAG M-V	
1) NWM09529 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; Staudenflur; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede	6) NWM09522 Biotopname: Torfstichkomplex im „Alten Moor“ nordöstlich Wohlenhagen Gesetzesbegriff: Torfstiche, einschl. der Uferveg.; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Naturnahe Sümpfe; Röhrichtbestände und Riede
2) NWM09537 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; Staudenflur; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede	7) NWM09552 Biotopname: Baumgruppe; Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
3) NWM09535 Biotopname: Baumgruppe; Weide; Erle; frisch-trocken Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	8) NWM09528 Biotopname: Langes Quellbruch nordöstlich Niendorf Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder; Quellbereiche, einschl. der Uferveg.; Naturnahe und unverbaute Bach- und Flußabschnitte, einschl. der Uferveg.
4) NWM09531 Biotopname: Gebüsch/ Strauchgruppe; Weide Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze	9) NWM09551 Biotopname: Feldgehölz; Erle; Weide; frisch-trocken Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze.
5) NWM09534 Biotopname: Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; Staudenflur; aufgelassen Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede	10) NWM09555 Biotopname: Kl. Quellwald i. „Langen Quellbruch nordöstl. Niendorf Gesetzesbegriff: Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
	11) NWM30000HWI00500 Biotopname: Offenwasser Bodden Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen

Abb. 13: Beschreibung der in der vorherigen Abbildung dargestellten gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotopie
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023)

Trinkwasserschutzgebiete

Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Gramkow, Schutzzone IIIA) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,6 km südöstlich des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

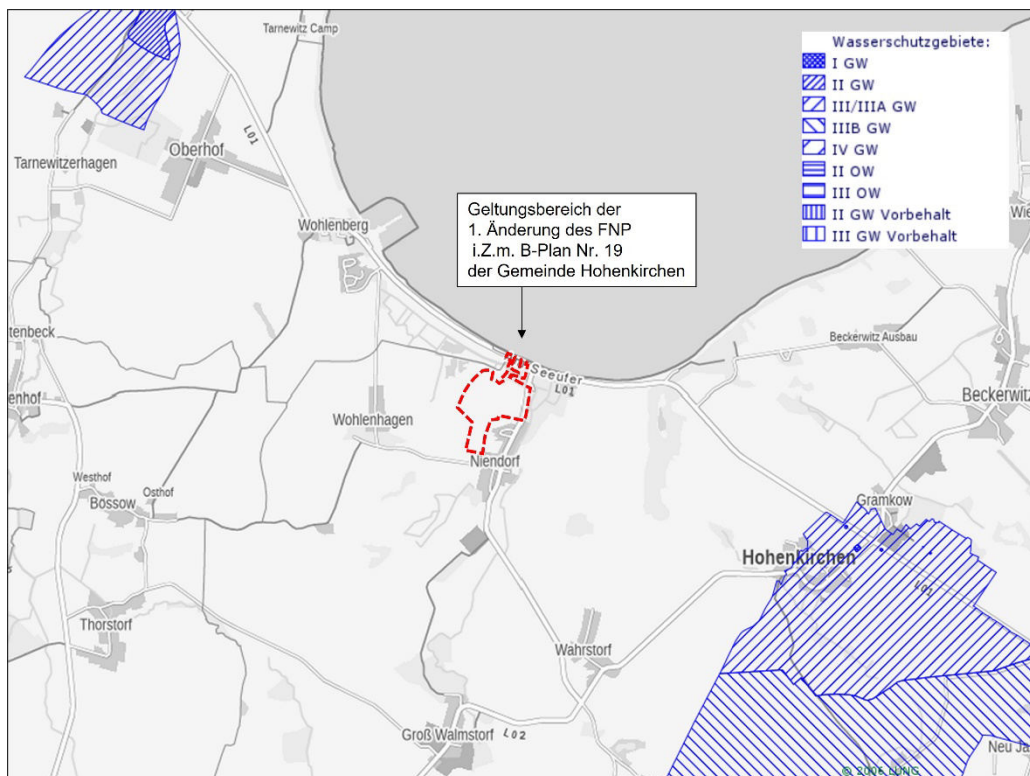


Abb. 14: Wasserschutzgebiete und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde durch die Gemeinde nach Durchführung der bisherigen Beteiligungsverfahren festgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 07.09.2023

Es sind immissionsschutzrechtliche Belange betroffen, die im Planverfahren zu behandeln sind. Es muss davon ausgegangen werden, dass durch die direkte Nachbarschaft zwischen „Kindermotorland“ und Campingplatz ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht, der im Rahmen des Planverfahrens zu untersuchen und ggfs. durch Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu lösen ist.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 07.09.2023

Natura 2000-Gebiete

Die Untere Naturschutzbehörde hat auf die Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes hingewiesen.

Die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“ ist nachzuweisen.

Da der Managementplan für das GGB 1934-302 „Wismarbucht“ bereits aus dem Jahre 2006 stammt und nicht mehr in allen Belangen den heutigen rechtlichen und fachlichen Anforderungen entspricht, hat im Auftrag des StALU WM im GGB DE 1934-302 „Wismarbucht“ eine vollständige Erfassung und Bewertung der aktuellen Erhaltungszustände der vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie stattgefunden, auf deren Grundlage dann zu prüfen ist, inwieweit plausible Veränderungen des Erhaltungszustandes oder der Flächengrößen eingetreten sind und Maßnahmen zur Wiederherstellung der gemeldeten Erhaltungszustände oder der gemeldeten Flächengröße festzulegen sind, hier im Sinne einer Fortschreibung des Managementplanes. Diese Aussagen sind in der Planung und Bewertung (FFH-VP) mit einzubeziehen.

Teilflächen des Gemeindegebietes sind wie die vorgelagerten Küstengewässer Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Aufgrund der räumlichen Nähe der Teilflächen des F-Planes, die geändert werden sollen, zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ ist seitens des Planbers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen (inkl. mittelbare Auswirkungen) auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können. Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes muss auf die s.g. Kumulationswirkung mit anderen Plänen, die innerhalb des und angrenzend an das Europäische Vogelschutzgebiet bzw. in dessen Nähe geplant/ genehmigt sind, gelegt werden.

Biotopschutz

Es ist zu prüfen, ob die geplante Planänderung zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu nachhaltigen Beeinträchtigungen von gemäß § 20 NatSchAG M-V besonders geschützten Biotopen kommen kann.

Artenschutz

Die Artenschutzbelange werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.

Baum- und Alleenschutz

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Alleen“ sollen überschlägig im Umweltbericht zum F-Plan betrachtet werden.

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM)
Stellungnahme vom 28.08.2023

Die betroffenen Landwirte werden rechtzeitig und schriftlich über den Beginn des geplanten Vorhabens unterrichtet. Zerstörte Drainagen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Insbesondere zur Regelung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Regelung mit betroffenen Landwirten geschaffen.

Hinweis auf die Natura 2000-Gebiete Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 1934-302 „Wismarbucht“

Es ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben erheblich auf die Schutzgüter der betroffenen Natura 2000-Gebiete im Bereich der Küstengewässer auswirken kann (z.B. durch höhere Besucher-Gästeszahlen, erhöhte Störungen von Wasser- und Watvögeln).

Die Belange des Küstenschutzes sind durch das Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Jedoch ist die potentielle Überflutungsgefahr insbesondere bei der angedachten Nutzungsänderung einer Grünfläche von „Park“ zu „Campingplatz“ zu beachten.

Hinweis auf Altlasten- und Bodenschutzkataster.

Straßenbauamt Schwerin, Stellungnahme vom 21.08.2023

Absicherung von erforderlichem Lärmschutz für die geplante Bebauung für Verkehrslärmemissionen von der Landesstraße 01.

Bergamt Stralsund, Stellungnahme vom 31.08.2023

Es werden keine bergbaulichen Belange berührt.

Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme vom 31.08.2023

Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu bevorzugen. Sollte das nicht möglich sein, ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen.

Wesentliche Grundlagen für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den Ergebnissen der Behördenbeteiligung und den benannten fachgesetzlichen Zielsetzungen die benannten Fachgutachten zu dem im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes relevanten Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens bzw. des Plangebietes ist zu untersuchen, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt im vorliegenden Umweltbericht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Betrachtungen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19, der

hinsichtlich der Fläche maßgeblich relevant ist, sowie auf die relevanten und umgrenzten Bereiche, die darüber hinaus Gegenstand der 1. Änderung sind.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

5.2. Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen im Juni 2023 durch den Entwurfsverfasser,
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19
- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm,
- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut

vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

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

Dabei handelt es sich um:

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

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

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

Mit dem Flächennutzungsplan werden keine verbindlichen Baurechte geschaffen. **Im Rahmen der Abschichtung werden die baubedingten Auswirkungen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben und bewertet.**

Für den Bebauungsplan Nr. 19 ergeben sich betriebsbedingte Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Rücknahme von Bauflächen für den Bebauungsplan Nr. 19. Die möglichen betriebsbedingten Auswirkungen verringern sich aufgrund dieser Rücknahme. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bereits geprüft. Die Prüfergebnisse mit dem Nachweis der Verträglichkeit ergeben sich aus der Begründung zum Bauleitplan.

5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

5.3.1. Schutzgut Tiere

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer eine Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)⁴ als Beitrag zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen erstellt (Stand: 01. Juli 2023). Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten

⁴ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 01. Juli 2023

Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ist kleiner als der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Untersuchungsgebiet für den B-Plan Nr. 19 hat jedoch die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen mitbetrachtet, so dass diese Ausführungen auch für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtlich sind.

Das Untersuchungsgebiet betrachtet neben dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 auch die Bereiche nach Norden bis zur Landesstraße. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 besteht überwiegend aus Ackerland, welches Bestandteil von Feldblöcken ist. Die östliche Begrenzung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes bildet die Strandstraße, K19. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die Spielanlage von Kindermotorland sowie eine Fläche, die zum Campen genutzt wird.

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt siebenmal in den Monaten März bis Juli 2022 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden und junge führenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den Abendstunden (für die Kartierung der Abendsänge und dämmerungsaktiven Arten).

Im eigentlichen Vorhabengebiet kommen nur Arten der Ackerflächen vor (siehe nachfolgende Tabelle). Das festgestellte Arteninventar weist die Feldlerche (*Alauda arvensis*) als einzige Wertart auf.

Tab. 5: Artenliste der Brutvögel im Planbereich (Acker/ Intensivgrünland) (BAUER)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)	Reviere (ca.)
1	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1
2	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	X	Bg	3	3	1-2

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten

Der überwiegende Teil der festgestellten Arten hat seine maßgeblichen Bestandteile in der Niederung nordwestlich des Plangeltungsbereiches. Es konnten insgesamt 21 Brutvogelarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 6: Artenliste der Brutvögel der Strukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches (BAUER)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-
4	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-
5	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-
6	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-
7	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	X	Bg	-	-
8	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	-	-
9	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-
10	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-
11	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
12	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	X	Bg	-	-
13	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
14	Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	X	Bg	-	-
15	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
16	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
17	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	X	Bg	-	-
18	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-
19	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
20	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
21	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

Eulen und andere Greifvögel bzw. gebäudebewohnende Brutvogelarten kommen im Plangeltungsbereich nicht vor. Der Waldkauz braucht Altbäume bzw. Gebäude als Brutplatz. Er ist eine in Ausbreitung begriffene Art und verdrängt u.a. die Schleiereule. Ein Bruthabitat des Waldkauzes befindet sich in der Scheune des ehemaligen Gutshauses in Wohlenhagen, weit außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Reptilien

Im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum März bis Juli 2022 siebenmal begangen. Dabei wurden natürliche Verstecke der Reptilien kontrolliert. Insbesondere das Vorkommen der Zauneidechse sollte ausgeschlossen werden.

Bei den Untersuchungen konnten drei Reptilienarten in den Randstrukturen in Richtung Westen außerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei handelt es sich um Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche. Diese Arten wurden nicht auf dem Acker (im Plangebiet) festgestellt.

Tab. 7: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER)

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Amphibien

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Amphibien erfolgten Begehungen des Geländes im Zusammenhang mit den Erfassungen der weiteren Artengruppe der Reptilien. Die Kontrollen wurden im Zeitraum März bis Juli 2022 durchgeführt. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen wurden auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien) vorgenommen. Die Torfstichgewässer wurden bei den Begehungen auch aufgesucht.

Im Untersuchungsgebiet konnten zwei Amphibienarten festgestellt werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei handelt es sich um die Erdkröte und den Europäischen Laubfrosch. In den Torfstichen vermehrt sich die Erdkröte. Eine Wanderung durch das Untersuchungsgebiet im Zuge der ungezielten Migration erfolgt vermutlich. Es befindet sich kein potenzielles Laichgewässer im Umfeld, daher bezieht sich der Nachweis der Amphibien hier nur auf deren Sommerlebensraum.

Tab. 8: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER)

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Europ. Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV

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

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

II Art gemäß Anhang II

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

5.3.2. Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Die unbebauten Flächen innerhalb des Bereichs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und somit anthropogen vorbelastet. Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) besteht fast ausschließlich aus Ackerland, auf dem im Jahr 2022 Raps angebaut wurde. Die Ackerflächen sind artenarm ausgestattet. Die Vegetationsstruktur deutet auf die intensive Bewirtschaftung der Flächen hin. Lediglich im nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches befinden sich mit Baum- und Strauchbeständen bewachsene Bereiche. Im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf gebäudebewohnende Arten zu erwarten. Über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 hinausgehende Flächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind derzeit überwiegend anthropogen genutzt oder anthropogenen Einflüssen ausgesetzt. Insofern ergeben sich hier keine neuen Erkenntnisse oder Anforderungen.

Innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Unmittelbar nordwestlich außerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V je zwei geschützte Feucht- und Gehölzbiotope sowie in einem Abstand von ca. 50 m ein geschütztes Gewässerbiotop. Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches, begleitend zur Strandstraße (K19), befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe. Die Baumreihe ist zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt.

5.3.3. Schutzgut Fläche

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

Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt insgesamt ca. 20,67 ha. Davon entfallen 4,47 ha auf Flächen für Sondergebiete (SO-FH, SO-Ca und SO-V+I), 1,15 ha auf Wohngebiete (WA), 1,06 ha auf Straßenflächen, 2,68 ha auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, 0,33 ha auf das Regenwasserrückhaltebecken und 10,98 ha auf Flächen für die Landwirtschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 überplant eine Fläche von ca. 8 ha. Es werden bisher unbebaute Flächen, die fast ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland) unterliegen, in Anspruch genommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind die Flächen als Bauflächen für Ferienhausgebiete (SO-FH) sowie für Versorgung und Infrastruktur (SO-V+I) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese und Streuobstwiese dargestellt. Im Umgebungsbereich sind Flächen für Parkanlagen dargestellt. Im nördlichen Planbereich sind Flächen für die Beseitigung von Regenwasser dargestellt.

Für die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 durchgeführt. Hier wird die Rücknahme von Bauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt. Die Rücknahme und Reduzierung von Bauflächen entsprechend dem Planungskonzept der Gemeinde für die Fremdenverkehrsentwicklung wird planungsrechtlich damit vorbereitet und gesichert. Der Umfang an Fläche für bauliche Maßnahmen innerhalb des Flächennutzungsplanes wird im Vergleich zur wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes weiter reduziert. Darüber hinaus werden für bereits anthropogene Flächen zwischen der Landesstraße und dem Bebauungsplan Nr. 19 andere Zielsetzungen für einen öffentlichen Parkplatz bzw. für Versorgung und Infrastruktur verfolgt.

5.3.4. Schutzgut Boden

Die Bodengesellschaften in der Umgebung des Plangebietes werden beschrieben als Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ odermäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig (© LUNG M-V (CC BY-SA 3.0, Zugriff Juni 2023). Im Plangebiet herrschen Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt/ staunass mit einer mittleren bis hohen Bewertung (Bewertungsstufe 2) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003).

Laut Geotechnischem Untersuchungsbericht⁵ ist das Untersuchungsgebiet glazial und postglazial stark geprägt. Es befindet sich geomorphologisch im Bereich der Grundmoräne der Weichsel-Eiszeit. Es sind überwiegend bindige Lockergesteine als sandiger Schluff und Ton zu erwarten, die von verschiedenen Sanden überlagert und durchzogen sein können.

Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen. Die Naturböden sind auf den Ackerbauflächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges und zur Nährstoffanreicherung. Die landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Nutzung bereits anthropogen vorbelastet.

Die Ackerwertzahl beträgt gemäß der Themenkarte Bodenschätzung des GeoPortal.MV 44-58 (©GeoBasis-DE/M-V 2023).

⁵ Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) zum Bauvorhaben Erschließung „Strandleben“ Niendorf, 23968 Hohenkirchen, Gemeinde Hohenkirchen, Gemarkung Niendorf, Flur 2, Flurstück/e 21/9, 30,1,31,2, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Wismar, 02.11.22

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 4 m und 20 m über DHHN92. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab (Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dubbert Vermessung, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Dipl. Ing. J.-M. Dubbert), ergänzt durch Vermessungen des Vermessungsbüros Siwek, ÖBVI Siwek, 23970 Wismar, Kanalstraße 20, im Jahr 2022.

Im Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt. Beim Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Mitteilung zu machen.

5.3.5. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Bereich > 10 m. Der Grundwasserleiter verläuft in glazifluvialen Sanden und ist durch bindige Deckschichten (wechselzeitlicher Geschiebemergel) gut geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate mit und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses beträgt im nördlichen Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 238,3 mm/a und überwiegend im zentralen Geltungsbereich mit Berücksichtigung eines Direktabflusses 88,7 mm/a und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses 184,2 mm/a (© LUNG M-V (CC BY-SA 3.0, Zugriff Juni 2023)). Das Gebiet hat somit nur eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit gespanntem Grundwasser (Artesik), (© LUNG M-V (CC BY-SA 3.0, Zugriff Juni 2023)).

Oberflächenwasser

An der nordwestlichen Abgrenzung des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft ein Gewässer II. Ordnung (Graben Nr. 11:23/5). Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ vom 08.04.2019 zum Bebauungsplan Nr. 19 befinden sich keine Anlagen des Verbandes im Gebiet des Vorhabens.

An der Abgrenzung des Gebietes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zum nördlich gelegenen Feriengebiet (Hotel Seeblick mit Wohnwagenstellflächen) befindet sich ein temporär wasserführender Graben (gemäß Vorortbegehung im Juni 2023).

Küstengewässer

Das Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in einem Abstand von lediglich ca. 20 m zur Ostsee und liegt anteilig mit dem nördlichen Bereich innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens gemäß § 29 NatSchAG M-V sowie des Küstenschutzgebietes „Wohlenberger Wiek“ (siehe nachfolgende Abbildungen).

In der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) vom 28.08.2023 wird folgendes bekannt gegeben:

Die betreffenden Flächen befinden sich im nordwestlichen Bereich der Gemeinde Hohenkirchen im Ortsteil Niendorf an der Wohlenberger Weik auf Höhe der Küstenkilometer (KKM) F035.000-F035.750.

Das Referenzhochwasser (RHW) im Bereich der Wohlenberger Weik innerhalb der Wismarbucht wird mit +2,70 m NHN angegeben; das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt dementsprechend +3,70 m NHN. Das BHW beinhaltet bereits das als Reaktion auf den steigenden Meeresspiegel neu eingeführte Vorsorgemaß 2120.

Im gesamten Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen befinden sich keine Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Belange des Küstenschutzes sind durch die geplanten Vorhaben nicht unmittelbar betroffen. Gleichwohl sind große Teile des nördlichen Plangebietes aufgrund ihrer Geländehöhe von unter 2,5 m ü. NHN bereits bei Eintritt eines RHW potentiell überflutungsgefährdet. Die zu erwartenden Einstauhöhen direkt südlich der Landesstraße L01 liegen dann zwischen 0,5 und 0,9 m. Die potentielle Überflutungsgefahr sollte insbesondere bei der angedachten Nutzungsänderung einer Grünfläche von „Park“ zu „Campingplatz“ beachtet werden.

Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

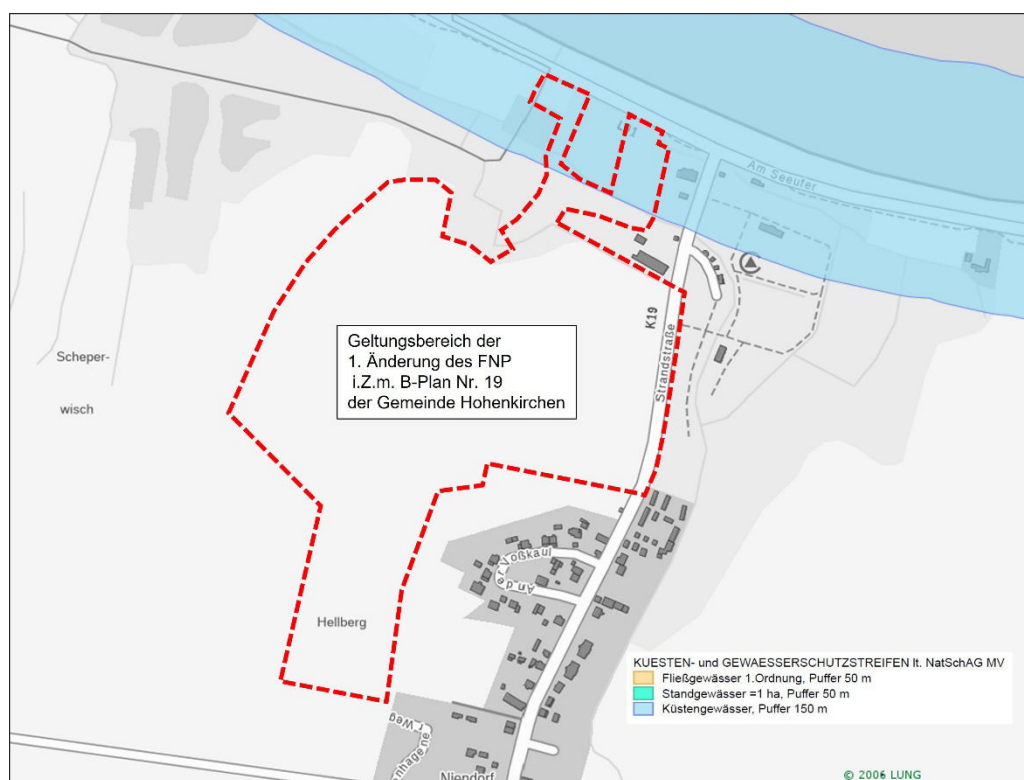


Abb. 15: Küsten- und Gewässerschutzstreifen und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff November 2023, mit eigener Bearbeitung)

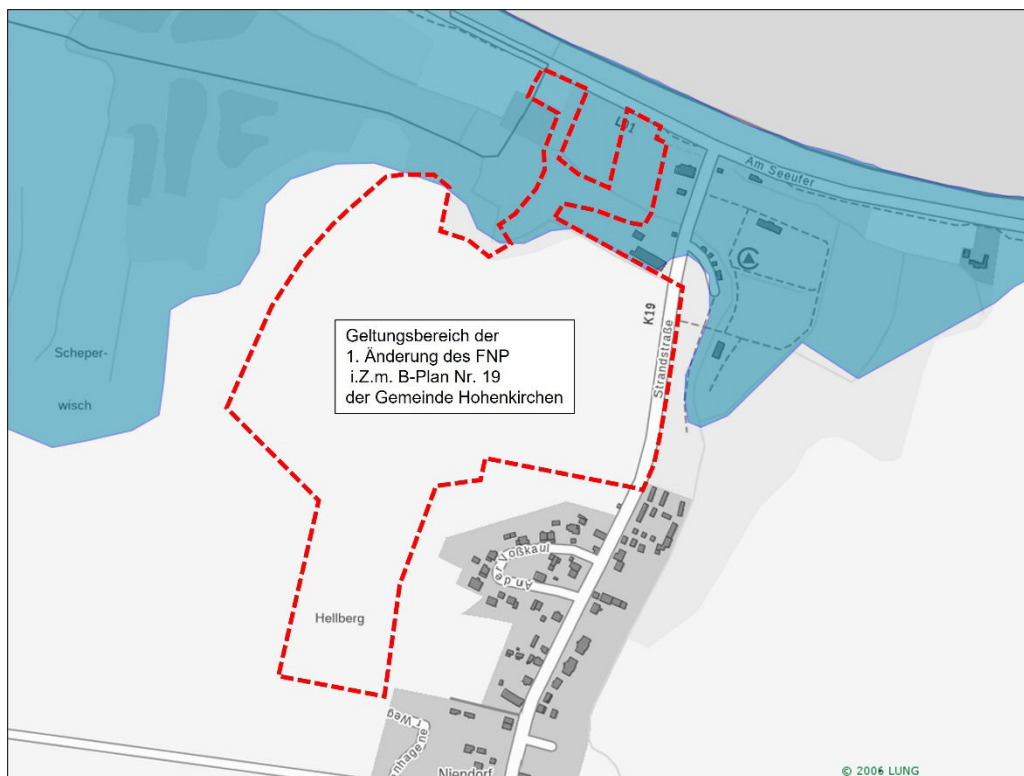


Abb. 16: Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff November 2023, mit eigener Bearbeitung)

Das Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nicht im Bereich von Überflutungsflächen von Extremereignissen gemäß Hochwasserrisikomanagement (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).

Wasserschutzgebiete

Das Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

5.3.6. Schutzgüter Luft und Klima

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen haben als Kaltluftentstehungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Im Geltungsbereich ist das Lokalklima durch die Nähe zur Ostsee positiv ausgeprägt. Es handelt sich um mäßig küstenfeuchtes Klima. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung. Es besteht eine geringe Vorbelastung des Plangebietes durch die Kreisstraße K19 und die Landesstraße L01.

Das Klima in Hohenkirchen wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Hohenkirchen. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. In Hohenkirchen herrscht im Jahresdurchschnitt einer Temperatur von 9.6 °C. 855 mm Niederschlag fallen innerhalb eines Jahres (Quelle: Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org).

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten

Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm).

5.3.7. Schutzgut Landschaftsbild

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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt hauptsächlich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild mit gering bis mittel bewertet wird. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wurde kein Landschaftsbildraum benannt, dieser wird jedoch mit mittlerer bis hoher Bedeutung beschrieben (© LUNG M-V (CC BY-SA 3.0, Zugriff Juni 2023).

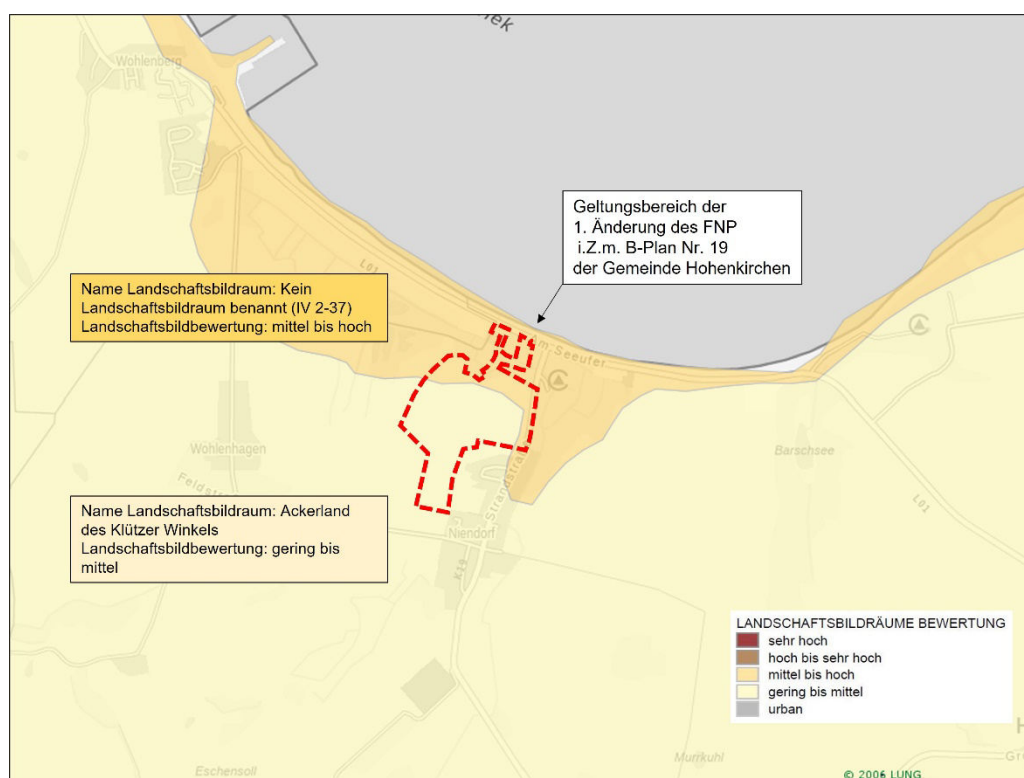


Abb. 17: Landschaftsbildraum und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in einem Bereich geringer landschaftlicher Freiräume und von Zerschneidungsachsen der landschaftlichen Freiräume. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als landschaftlicher Freiraum, der Umgebung wird eine mittlere bis hohe Bedeutung beigemessen.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb einer abwechslungsreichen, ebenen bis kuppigen Landschaft mit Blickbeziehungen zur Wohlenberger Wiek. Das Orts- und Landschaftsbild ist stark durch die ansteigende Landschaft mit Blickbeziehung zur Ostsee geprägt. Im Weiteren ist das Ortsbild durch eine straßenbegleitende Bebauung entlang der K19 und den Campingplatz am Ortseingang Strandstraße gekennzeichnet.

5.3.8. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 nimmt den überwiegenden Teil der Flächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ein. Es befindet sich westlich der Strandstraße (K19). Der Campingplatz von Niendorf befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Im Süden grenzen Grünflächen und vorhandene Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Am nördlichen Rand des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine Gehölzgruppe mit Baum- und Strauchbestand. Die Fläche selbst besitzt durch die landwirtschaftliche Nutzung einen geringen Erholungswert, liegt jedoch in einem Raum mit hoher Bedeutung für die Erholung.

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

5.3.9. Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand vorliegender Stellungnahmen liegen Aussagen zu Kultur- und sonstigen Sachgütern lediglich für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 19 vor. Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zum Entwurf der Bauleitplanung vom 23.08.2023 (B-Plan Nr. 19) liegt Kenntnis für ein Bodendenkmal in der Gemarkung Niendorf, Flur 2, Flurstück 30/1 vor. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Gemäß vorliegenden Stellungnahmen werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

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

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden. Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes - Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima - Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) - spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) - Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung - Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung - Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren - Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens - Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung - Grundwasser als Schadstofftransportmedium, - Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen - Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt - Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<ul style="list-style-type: none"> - lufthygienische Situation - Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion - Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima - Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

5.4. Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die bauliche Entwicklung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wäre bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin gegeben. Über weitere Bebauungspläne könnte eine Realisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes erfolgen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, auch durch öffentliche Grünflächen, wäre ebenso gegeben.

Ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Die Flächen würden weiterhin in ihrer jetzigen Nutzungsform bestehen bleiben.

Für das Schutzgut Fläche ergibt sich ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eine erheblich umfangreichere mögliche Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche als Baufläche.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes geringfügige Veränderungen im Vergleich zu der gegenwärtigen Nutzung für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würde das westlich gelegene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet für eine Bebauung in Anspruch genommen werden können und bspw. durch Versiegelungen die Schutzgüter Boden und Wasser erhöht beeinträchtigen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Veränderungen in der Status-Quo-Prognose für den Untersuchungsraum.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erhebliche Auswirkungen für den Untersuchungsraum. Das westlich gelegene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet könnte für eine weitere Bebauung in Anspruch genommen werden und würde das Landschaftsbild sowie Sichtachsen erheblich verändern.

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentliche Veränderung. Die bisherigen Nutzungsformen bleiben bestehen. Eine Erweiterung der Wohn- und

Erholungsfunktion ist auch durch die Umsetzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet direkt westlich an der Strandstraße möglich.

Für die Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan mit einer anderen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft versehen sind, ergeben sich keine wesentlich veränderten Auswirkungen.

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

Mit dem Flächennutzungsplan werden keine verbindlichen Baurechte geschaffen. **Im Rahmen der Abschichtung werden die baubedingten Auswirkungen erst auf der Eben der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben und bewertet.**

Für den Bebauungsplan Nr. 19 ergeben sich betriebsbedingte Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Mögliche betriebsbedingten Auswirkungen für den Bebauungsplan Nr. 19 verringern sich aufgrund der Rücknahme von Bauflächen. Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bereits geprüft. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 gesichert; ebenso werden die veränderten Nutzungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs durch einen öffentlichen Parkplatz von der Landesstraße und veränderte Möglichkeiten für Kindermotorland betrachtet.

Im Rahmen der Abschichtung wird hier auf die umfassenden Aussagen im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

5.5.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere verbunden.

Im Rahmen der Abschichtung der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen auf die relevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien beschrieben und bewertet, worauf hiermit verwiesen wird.

Brutvögel

Das Arteninventar der Gehölze in den Randstrukturen einschließlich der Niederung im Nordwesten bleibt erhalten. Laut Artenschutzrechtlichem Gutachten sind die festgestellten Arten wenig störungsempfindlich, die Fluchtdistanz beträgt maximal 30 m. Insgesamt kommt es durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu maßgeblichen Beeinträchtigungen von Brutvogelarten. Lediglich die Habitatfunktion für die Feldlerche als einzige Wertart des Ackers wird potenziell eingeschränkt.

Reptilien

Das Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf, es handelt sich hier um ein Artenspektrum der Niederungsbereiche. Die festgestellten Reptilien sind wenig störungsempfindlich.

Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark ausgeräumten Acker, Gewässer kommen im Untersuchungsgebiet und planungsrelevanten Umfeld

nicht vor. Der Bereich der 1. Änderung besitzt eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Migrationskorridor, die infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer und der angrenzenden Siedlungsflächen als nachgeordnet zu betrachten ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich Ackerflächen verloren.

Der Eingriff (Nutzungsänderungen, Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen, Versiegelungen) in Vegetationsstrukturen wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der verbindlichen Bauleitplan-Ebene (Bebauungsplan) ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Zum Ausgleich dieser Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind. Der Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 erfolgt über externe Kompensationsmaßnahmen (siehe Punkt 7. - Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung dieses Umweltberichtes). Der Ausgleich für darüberhinausgehende Eingriffe ist und wäre gesondert zu bewerten. Es handelt sich hier um die Umnutzung zu einem Parkplatz und die dauerhafte Regelung des Campingplatzes.

Der vorhandene Baumbestand (Baumreihe an der Strandstraße) an der östlichen Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 kann erhalten bleiben. Erforderlichen Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich werden innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 realisiert (siehe Punkt 7. - Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung dieses Umweltberichtes).

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Das Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Aufgrund der Vorbelastungen nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein. Der Verlust der un bebauten Fläche als möglicher Lebensraum von Zug- und Rastvögeln, Reptilien und Amphibien wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Betriebsbedingt sind die mit der Überplanung des Gebietes nun zulässigen Nutzungen zu beachten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb der neuen Baugebiete kann es zu Vergrämungen durch Lärm, Licht und Abgase der Arten kommen. Da teilweise innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 sowie in dessen Umgebung bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

Durch die Beleuchtung im Plangebiet werden nachtaktive flugfähige Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Diese verlassen ungewollt ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgaben“ gehindert. Die Außenbeleuchtung sollte so gestaltet werden, dass keine Insekten, Fledermäuse und nachtaktive Vögel durch Licht angelockt werden. Eine insektenschonende Außenbeleuchtung (Natriumdampf-

Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) im öffentlichen Bereich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 sollte vorgesehen werden. Darauf ist im öffentlichen Straßenraum im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu achten. Ergänzungen sind hierzu im Bebauungsplan mit dem Satzungsbeschluss vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als unerheblich bewertet. Durch die Rücknahme von Bauflächen werden diese Beeinträchtigungen gemindert bzw. vermieden.

5.5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden. Der Bebauungsplan Nr. 19 schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Es kommt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zur Rücknahme von Bauflächen. Damit verringert sich ohnehin der Eingriff in Natur und Landschaft. Für die Flächen im westlichen Teil der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird geregelt, dass die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt wird. Es handelt sich um einen dauerhaften Entzug von Bauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop. Der vorhandene Baumbestand (Baumreihe an der Strandstraße) an der östlichen Abgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 kann erhalten bleiben. Erforderliche Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 realisiert (siehe Punkt 7. – Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung dieses Umweltberichtes).

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Einer weiteren Artenverarmung soll im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen entgegengewirkt werden. Für die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 hinausgehenden Flächen ist eine erhebliche Veränderung nicht zu erwarten. Veränderungen sind in dem dann erforderlichen Bauleit- oder Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet. Durch die Rücknahme von Bauflächen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Beeinträchtigungen gemindert bzw. vermieden.

5.5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hohenkirchen ist der gesamte Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als

Baufläche bzw. Grünfläche dargestellt. Mit der geplanten Darstellung in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden im westlichen Teil des Gemeindegebietes Flächen für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage zurückgenommen.

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine Grünfläche unter Berücksichtigung der Realnutzung Camping in eine Sondergebietsfläche – Campingplatz (SO-Ca) umgewandelt. Die Grünfläche westlich des Kindermotorlandes wird der bestehenden Sondergebietsfläche – Versorgung und Infrastruktur (SO-V+I) hinzugefügt. Im nördlichen Teil wird anstelle des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur ein Parkplatz vorgesehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Darstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich eine Reduzierung von Bauflächen. Die beabsichtigte Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche verringert sich. Damit entstehen wieder schützenswerte Außenbereichsflächen, die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 erfolgt voraussichtlich eine Flächeninanspruchnahme von ca. 4,8 ha für Bau- und Verkehrsflächen. Der Anteil an Grünflächen beträgt ca. 3,0 ha. Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen. Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Die Bilanzierung für Eingriffe mit dem B-Plan Nr. 19 ist erfolgt. Für andere Teilflächen ist von einer geringen Veränderung auszugehen, die im Rahmen der gegebenenfalls verbindlichen Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten ist.

Durch Neuversiegelungen ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen. Durch die Rücknahme von Bauflächen werden diese Beeinträchtigungen gemindert bzw. vermieden.

5.5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden Flächen für die Landwirtschaft künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Berücksichtigt werden auch Flächen für einen Parkplatz und für das Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19. Der Campingplatz im nördlichen Teil des Bereiches der 1. Änderung wird mit der Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz dauerhaft gesichert. Anstelle des Gebietes für Versorgung und Infrastruktur wird ein Parkplatz berücksichtigt. Waldflächen sind nicht betroffen.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung sowie der Nutzung als Campingplatz oder für Versorgung und Infrastruktur weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Die Rücknahme der Bauflächen im westlichen Teil der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wirkt sich positiv aus. Damit bleibt dieser Teil der Fläche

unversiegelt und kann weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Das Schutzgut Boden erfährt in diesem Teil keine nachhaltigen Veränderungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelungen ist damit einhergehend ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarien entstehen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Vernässung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Die Rücknahme von Bauflächen wirkt sich positiv aus.

Beeinträchtigungen durch mögliche Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich. Durch die Rücknahme von Bauflächen werden diese Beeinträchtigungen gemindert bzw. vermieden.

5.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt die Regelung der Versorgung mit Trinkwasser sowie der Entsorgung des Abwassers mittels einer Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Grevesmühlen. Für die im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gelegenen Bereiche, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 19 sind, sind diese Belange in einer weitergehenden Bauleitplanung durch die Gemeinde oder in Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren gesondert zu regeln.

Grundwasser

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen. Bau- und betriebsbedingt ist der Grundwasserschutz zu beachten. Aufgrund der geplanten Bebauung (Wohn- und Ferienhäuser) entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser.

Der Bereich der 1. Änderung befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Trinkwasser

Der Bereich der 1. Änderung befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes muss das Leitungsnetz so erweitert werden, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Diese sind dem Zweckverband rechtzeitig zu benennen. Die Erweiterung des Leitungsnetzes muss von der Trinkwasserleitung DN 100, die sich im Bereich der Landesstraße L 01 Klütz-Wismar befindet, vorgenommen werden⁶.

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

⁶ Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 31.08.2023

Niederschlagswasser

Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu bevorzugen. Ist dies nicht möglich, ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch den Planer vorzusehen. Des Weiteren ist eine gedrosselte Ableitung vorzusehen, die den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche nicht übersteigt. Somit ist die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen vorzusehen⁷.

Für den B-Plan Nr. 19 wurden diese Belange bereits mit der Behörde abgestimmt. Für die darüberhinausgehenden Bereiche sind die Anforderungen jeweils objekt- und vorhabenkonkret abzustimmen. Hierzu gehört auch die Gestattung der gedrosselten Ableitung in das Gewässer II. Ordnung.

Schmutzwasserableitung

Zur Entsorgung des Schmutzwassers müssen neue Schmutzwasserleitungen sowie Grundstücksanschlüsse verlegt werden. Ein Staukanal mit einem Volumen von mindestens 120 m³ ist vorzusehen. Die äußere Erschließung kann, sofern technisch möglich, über den Freispiegelkanal in der Strandstraße erfolgen oder direkt über eine neu herzustellende Abwasserdruckrohrleitung nebst zusätzlichem Pumpwerk im Plangebiet zum vorhandenen Hauptpumpwerk an der L01 erfolgen. In der weiteren Planung ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen ausreichend sind⁸.

Es ist jeweils eine vorhaben- und objektkonkrete Vorbereitung im Zuge der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen und die Ableitung des Oberflächenwassers. Mit der Rücknahme von Bauflächen kommt es zu einer geringeren Überbauung des Geländes mit Wohn- und Ferienhäusern sowie der zugehörigen Verkehrswege und damit einhergehend zu einer geringeren dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem geringeren Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen (Mulden, Regenwasserrückhaltbecken) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die Rücknahme von Bauflächen wirkt sich positiv aus.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingeschätzt. Durch die Rücknahme von Bauflächen werden diese Auswirkungen gemindert bzw. vermieden.

5.5.6. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Durch die direkte Lage an der Ostsee besteht ohnehin ein günstiges Klima. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

⁷ Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 31.08.2023

⁸ Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 31.08.2023

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.

Durch die Rücknahme von Bauflächen im westlichen Teil des Ferienhausgebietes werden das Kleinklima sowie die Luftqualität geringfügiger beeinträchtigt, da die bisher landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche fortgesetzt wird und keine Bebauung und Versiegelungen vorgenommen werden. Das wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Klima und Luft aus.

Für die bereits baulich und anthropogen genutzten Flächen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19, die ebenso Gegenstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen oder Veränderungen.

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/Luft auf regionalklimatischer Eben besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

5.5.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die im Flächennutzungsplan dargestellten bebauten oder unbebauten Bau- und Grünflächen können für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden. Es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Mit der Rücknahme von Bauflächen wird eine geringere Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht. Durch die Siedlungsrandlage bleiben somit schützenswerte Außenbereichsflächen erhalten, die das Landschaftsbild prägen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es zu einer Reduzierung der für bauliche Zwecke zu nutzenden Flächen. Darüber hinaus wird die Änderung der Nutzungen in dem bereits bestandsgeprägten Bereich erfolgen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 kommt es zu nachhaltigen Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Bereich der 1. Änderung. Im Vergleich zur bisherigen Zielsetzung im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Auswirkungen jedoch dadurch reduziert, dass die für bauliche Zwecke zu nutzenden Flächen im westlichen Bereich der 1. Änderung reduziert werden. Die Blickbeziehung zur Wohlenberger Wiek wird durch die mit der Planung vorbereiteten Bebauung verändert jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Durch den das Plangebiet umsäumenden Grüngürtel wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft gestaltet bzw. eine Einbettung in den Landschaftsraum geschaffen. Standortgerechte heimische Gehölze sollen angepflanzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Blickbeziehungen zur Ostsee, die den Wert dieser Fläche besonders hervorheben, verbleiben. Die Geländesituation wird genutzt, um Blicke auf die Wohlenberger Wiek offen zu halten. Das Regenrückhaltebecken kann in die vorhandene naturräumliche Situation und die Geländesituation eingefügt werden.

Mit der Rücknahme von Baufläche bleibt das bestehende Landschaftsbild im westlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur offenen Landschaft hin erhalten. Die westliche

Hanglage des Hellbergs als prägendes Landschaftselement wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt und bleibt von baulicher Inanspruchnahme ausgenommen. Für die veränderten Nutzungen auf bereits genutzten Bestandsflächen unmittelbar an der Landesstraße oder zwischen der Landesstraße und dem B-Plan Nr. 19 ergeben sich keine erheblichen oder wesentlich veränderten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als gering erheblich bewertet. Mit der Rücknahme von Bauflächen werden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild gemindert bzw. vermieden.

5.5.8. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen. Der Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist maßgeblich von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19 berührt. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wurden für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sowie für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) jeweils eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durch das Planungsbüro Mahnel erstellt.

Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzgebietes geprüft und bewertet. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen sind wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Maßnahmen für eine Verträglichkeit und zur Schadensbegrenzung werden in den FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ und für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ benannt.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung⁹ wird zusammenfassend eingeschätzt, dass die Umsetzung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen unter zusätzlicher Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt.

Europäisches Vogelschutzgebiet

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung¹⁰ wird zusammenfassend eingeschätzt, dass die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde

⁹ FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Januar 2022

¹⁰ FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die

Hohenkirchen (auch unter Berücksichtigung geringfügiger zusätzlicher Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 24) unter zusätzlicher Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile hat.

Die Verträglichkeitsgutachten gelten für sich unabhängig und selbständig zu der Plandokumentation. Sie werden der Verfahrensdokumentation beigelegt.
Für die im Rahmen der 1. Änderung über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 hinausgehenden Flächen ist nicht zu erwarten, dass erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse entstehen. Dies ist dadurch begründet, dass der Parkplatz an die Stelle von bisher genutzten Stellplätzen tritt und das der Campingplatz bereits im Bestand genutzt wird.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohn- und Ferienhäusern sowie für ein Sondergebiet Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces geschaffen.

Es ist das ausgesprochene Ziel der Gemeinde Hohenkirchen neben Hohen Wieschendorf insbesondere die Wohlenberger Wiek für die touristische und Fremdenverkehrsentwicklung zu nutzen. Die Attraktivität des Ortsteils Niendorf für den Fremdenverkehr soll erhöht werden. In ihrem Konzept berücksichtigt die Gemeinde die vorhandene Geländesituation, so dass die Gebäude entsprechend parallel zu den Höhenlinien errichtet werden sollen. Das Straßensystem ist entsprechend aufgebaut. Die Gemeinde möchte die Blickbeziehungen in die freie Landschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation nutzen. Die Ferienhausanlage wird in parkartige Aufenthaltsbereiche eingebettet. Um die Bebauung werden zu Grünflächen ggfs. Heckenstrukturen empfohlen. Durch großzügige Wiesenflächen ist der Übergang zu den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Entwicklung der Ferienhausanlage und den anteiligen Wohneinheiten nimmt der Verkehr zu. Dies hat auch Auswirkungen auf die Gesamtsituation. Diese sind jedoch marginal. In der schalltechnischen Untersuchung¹¹ wurde die Ermittlung und Bewertung von Schallemissionen und Schallimmissionen unter Berücksichtigung der Entwicklung des Vorhabens vorgenommen. Es sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zwingend notwendig. Es ergeben sich im gesamten Plangebiet keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Weiterhin wurden die Auswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme durch das Vorhaben auf die Bestandsknoten „Strandstraße/ L01“ und „Strandstraße/ L02“ sowie die geplante Anbindung „Strandstraße/ Ferienhausanlage“ in der Ortslage

Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: März 2021

¹¹ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen (OL Niendorf), Ingenieurgesellschaft mbH Hoffmann-Leichter, Berlin, Stand: 24. Februar 2023

Niendorf gutachterlich¹² geprüft. An allen drei untersuchten Knotenpunkten wurde eine Verkehrsqualität der Stufe A ermittelt. Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Im nördlichen Teil des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die dargestellte Grünfläche in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz geändert werden, um so die ausgeübte Nutzung zu legitimieren. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 07.08.2023 muss damit davon ausgegangen werden, dass durch die direkte Nachbarschaft zwischen Kindermotorland und Campingplatz ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht, der im Rahmen des Planverfahrens zu untersuchen und ggfs. durch Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu lösen ist.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan wird sich im Rahmen der Vorbereitung der Vorhaben mit diesem Sachverhalt beschäftigen. Grundsätzlich wird aufgrund der bereits bestehenden Nachbarschaft davon ausgegangen, dass erhebliche Auswirkungen oder Konflikte ausgeschlossen werden können, jedoch wird zur Eindeutigkeit eine schalltechnische Stellungnahme für den Abwägungsprozess vorbereitet. Dies ist die Grundlage, um in nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren für Flächen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 die Rechtsgrundlagen zu schaffen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 19 durch Kindermotorland sind nicht zu befürchten.

Unter Einhaltung der oben genannten sowie der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umgebung können ausgeschlossen werden.

Durch die Rücknahme von Bauflächen ist eine weitere Entwicklung der geplanten Bebauung nicht mehr vorgesehen. Eine Erhöhung der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 ermittelten Schallemissionen und daraus resultierenden Schallimmissionen ist damit ausgeschlossen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit auswirkt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben sich geringere Auswirkungen auf die bereits vorhandene Nutzung und somit auch geringere Auswirkungen für die einheimische Bevölkerung. Gleichzeitig wird die Attraktivität des Ortes Niendorf für den Tourismus gestärkt. Die Erholungsfunktion für die Einwohner und die Feriengäste bleibt erhalten bzw. wird erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird als positiv bewertet. Wohn- und Ferienggebiete können auch bei Rücknahme von Bauflächen für eine attraktive Entwicklung des Ortes für den Fremdenverkehr entsprechend des Bedarfs geschaffen werden. Im Vergleich zu den Zielsetzungen in den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen gemäß Realisierung im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umgebung reduzieren.

¹² Verkehrstechnisches Gutachten, Bebauungsplan Gemeinde Hohenkirchen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNHARD Gruppe, Bremen/Rostock, Stand: Januar.2023

5.5.10. Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter

Durch die vorliegende Planung werden entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Von den Planungsabsichten ist ein Bodendenkmal innerhalb des Sondergebietes für Ferienhäuser berührt, das fachgerecht zu bergen ist. Die Regelung erfolgt im Zuge der Abschichtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Werden bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bau- und Kulturdenkmale sind nicht berührt. Hierfür besteht keine Betroffenheit. Bodendenkmale sind fachgerecht zu bergen.

5.5.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 19 ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und Sonstigen Sondergebiete. Es kommt zu visuellen und akustischen Auswirkungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.

Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden über externe Maßnahmen ausgeglichen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich/ Ersatz im Plangebiet sowie eingriffsnah außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

5.5.12. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, sodass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden. Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

Mit der Rücknahme von Bauflächen wird das Aufkommen neuer Emissionen durch die Errichtung von Wohn- und Ferienhausgebieten verringert. Eine Erhöhung des Abfall- und Abwasservolumens wird vermieden.

5.5.13. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung neuer Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde das Energiekonzept „Strandleben“ aufgestellt. Adäquate Lösungen sind im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen, die im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes geregelt werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu realisieren. Gegebenenfalls gilt dies auch für Bauantragsverfahren.

Folgende Zielsetzungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gebäudekonzeption und Entwürfe bestehen:

- Geeignete Dachflächen für potentielle Photovoltaik (PV)-Nutzung werden realisiert.
- Die Überdachung von Parkplätzen bzw. Carports und Garagen mit PV-Modulen ist vorgesehen.
- Eine Energiezentrale und ein Nahwärmenetz sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs nicht vorgesehen.
- Für die Wärmeversorgung sind Wärmepumpen vorgesehen, immissionsschutzrechtliche Anforderungen insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes sind einzuhalten.

Im Rahmen der Realisierung der Vorhaben auf der nachfolgenden Planungsebene ist darauf zu achten, dass Umweltauswirkungen durch Blendwirkungen minimiert werden und das bei der Verwendung von Luftwärmepumpen Standorte so gewählt werden, dass Konflikte vermieden werden können.

5.5.14. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und

Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2022 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Hohenkirchen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten. Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Erhebliche Veränderungen der Luftqualität sind nicht zu erwarten. Dies hängt auch mit dem veränderten Mobilitätsverhalten und Motorisierungsverhalten zusammen.

5.5.15. Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der nach der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

5.5.16. Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten

Als potentiell zu berücksichtigende Pläne und Projekte wird die Entwicklung der Bebauungspläne Nr. 24 „Blaue Wiek II“ und Nr. 33 „Neugestaltung Strandbereich an der Wohlenberger Wiek in der Gemeinde Hohenkirchen“ der Gemeinde Hohenkirchen angesehen.

Im östlichen Bereich an der Wohlenberger Wiek ist unmittelbar in Arrondierung des Campingplatzes „Liebeslaube“ die Ergänzung der Blauen Wiek vorgesehen (Bebauungsplan Nr. 24). Die Verlagerung der Parkplätze von der Wohlenberger Wiek (ehemals Bebauungspläne Nr. 3 und Nr.4) für neue Parkplätze auf den Bereich hinter dem Campingplatz „Liebeslaube“ wirkt sich positiv aus und wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Hohenkirchen bewertet. Für die Gemeinde ergeben sich bei einer gesamtheitlichen Betrachtung des Standortes Niendorf Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen und dem langfristigen Ziel einen vernetzten Erholungs- und Ferienstandort zu entwickeln. Mit der Umsetzung der Planung kann eine qualitative und quantitative Erweiterung des touristischen Angebots erfolgen.

Projektwirkungen des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden auch im Rahmen der Natura 2000-Prüfungen im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten überprüft. Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete können im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfungen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Realisierung von Maßnahmen in der Gemeinde Hohenkirchen kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen im

Zusammenwirken mit diesen Projekten entstehen. Von der Zunahme der touristischen Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der zusätzlich einbezogenen Flächen in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist weiterhin davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Auch in Vereinbarung mit den anderen Projekten sind in der Kumulation keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die neben dem Bebauungsplan Nr. 19 zusätzlich im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten Flächen sind im Wesentlichen bereits genutzt.

Auch in Kumulation mit anderen Projekten sind erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung und auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse nicht zu erwarten.

6. Aussagen zum Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet betrachtet neben dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 auch die Bereiche nach Norden bis zur Landesstraße. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 besteht überwiegend aus Ackerland, welches Bestandteil von Feldblöcken ist. Die östliche Begrenzung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes bildet die Strandstraße, K19. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich die Spielanlage von Kindermotorland sowie eine Fläche, die zum Campen genutzt wird.

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 19 kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Empfehlungen für die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Lerche sowie der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere bezüglich der Bauzeitenregelungen für Brutvögel sowie der Maßnahmen für Reptilien und Amphibien ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand nicht besteht. Im Rahmen der Abschichtung wird hier auf die umfassenden Aussagen zum Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen verwiesen.

Für Vorhaben im Bereich der 1. Änderung, die über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 hinausgehen, wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Die maßgeblichen Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbelange und die Eingriffsintensität ergeben sich im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Bebauungsplan Nr. 19. Deshalb wird hier auf die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung zum B-Plan Nr. 19 bezüglich der Werthaltigkeit zurückgegriffen.

Durch den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen ergibt sich ein Eingriffsumfang von 53.531 m² EFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens soll eine externe Maßnahme, Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese, umgesetzt werden. Diese externe Maßnahme entspricht einer Kompensation von 125.752,59 m² KfÄ. Der Kompensationsüberschuss beträgt somit 72.221,59 KfÄ. Damit kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

Darüber hinaus sind die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von Bäumen entsprechend zu beachten und zu regeln.

Im Rahmen der Abschichtung wird hier auf die umfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen verweisen.

Für die darüber hinaus im Bereich der 1. Änderung befindlichen Vorhaben und Flächen ergeben sich Auswirkungen, die im Zuge der nachfolgenden Plangenehmigungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren beachtlich sind.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

8.1. Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird ein Beitrag zur Entwicklung des Ortsteils Niendorf als Wohn- und Ferienstandort geleistet. Da der Bebauungsplan Nr. 19 den maßgeblichen Teil der Eingriffsintensität ausmacht, wird hier auf die Belange der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung unter Zuhilfenahme der Zielsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 zurückgegriffen. Die Darlegungen erfolgen nachfolgend. Die detaillierte Bewertung erfolgt auf der Ebene der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung.

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

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

- Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung der Grünflächen.
- Zur Durchgründung des Plangebietes sind auf den Grünflächen auch Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.
- Festsetzungen Erhalt und Anpflanzung von Bäumen.
- Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig.

- Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Für die Feldlerche sind auf der festgesetzten Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwei Lerchenfenster anzulegen.
- Brutvögel: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Bauzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Sind Unterbrechungen von mehr als 10 Tagen erforderlich oder nicht zu vermeiden, sind Vergrämuungsmaßnahmen wie das Eggen oder Mähen der Flächen durchzuführen.
- Reptilien und Amphibien: Um den Verbotstatbestand der Tötung für Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.
- Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.
- Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

- Festsetzung der GRZ
- Festsetzung der Baugrenzen.
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zum Bodenschutz

- Während der Baumaßnahmen 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.

Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers:

- Grundstücksbezogen sind je Baufeld Regenwasserrückhalteanlagen zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einer Mindestgröße von 30 m² vorzusehen. Die konkrete Bedarfsermittlung in Abhängigkeit von der Tiefe der Mulde hat im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen zu erfolgen. Die Zulässigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen von Mulden für mehrere Baufelder bleibt davon unberührt.

Gebäudebezogene Maßnahmen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers:

- Mindestens 50 % der Dachflächen je Baugrundstück sind zu begrünen; vorzugsweise ist eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen. Voraussetzung für die Herstellung sind die Vorgaben der technischen Planung.

Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens:

- Das innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken/-mulde" geplante Regenwasserrückhaltebecken ist als Regenwassermulde zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden und naturnah zu gestalten.

Maßnahmen zum Schutzgut Klima/ Luft

- Bepflanzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Gehölzen unterschiedlicher Arten gemäß Pflanzliste.
- Erhaltung von Gehölzstrukturen (Baumreihe).

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Regelungen zum Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang der Strandstraße.
- Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig.
- Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen.
- Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugebiet.
- Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenwassermulde“ und der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“: Anpflanzung standortheimischer Arten gemäß Pflanzliste.

Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Für die Realisierung von geplanten Nutzungen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese können im Rahmen der Abschichtung in nachgelagerten Bebauungsplanverfahren abschließend bestimmt werden. Siehe hierzu insbesondere die Ausführungen im städtebaulichen Teil dieser Begründung.
- Für den Fall von Munitionsfunden wurde die Verfahrensweise dargestellt.

Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Baudenkmale sind nicht betroffen.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Bodendenkmal berührt, das fachgerecht zu bergen ist.

- Für den Fall von Funden bei Erdarbeiten wurde eine nachrichtliche Übernahme zur Verfahrensweise formuliert.

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Emissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Im Geltungsbereich ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

8.2. Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden:

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Tiere

- Für die Feldlerche sind auf einem geeigneten Ackerstandort zwei Lerchenfenster anzulegen. Alternativ kann die externe Ausgleichsmaßnahme lerchengerecht gestaltet werden.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen

- Als Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 4 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V sind 2 Ausgleichspflanzungen auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umzusetzen und dauerhaft zu sichern.

8.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Fläche und Boden

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 19 soll eine externe Maßnahme, Umwandlung von Acker in eine extensive Mähwiese, umgesetzt werden. Diese externe Maßnahme entspricht einer Kompensation von 125.752,59 m² KFÄ. Für das Plangebiet ergibt sich ein Eingriffsumfang von 53.531 m² EFÄ. Der Kompensationsüberschuss beträgt somit 72.221,59 KFÄ. Damit kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

Im Rahmen der Abschichtung wird hier auf die umfassende Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen verwiesen.

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten für Ferienhaussiedlungen im Gemeindegebiet. Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 handelt es sich in demselben um eine Optimierung innerhalb des Bebauungsplanes.

Für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen wurde das Konzept zur baulichen Entwicklung mit dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dabei wurden Zielsetzungen für die Ortsteile der Gemeinde entwickelt. Alternativenbetrachtungen zur Ferienhausentwicklung sind erfolgt. Deshalb

erfolgt hier keine weitere Betrachtung mehr. Zudem kommt es zu einer Reduzierung der Ferienhauskapazität und der Flächeninanspruchnahme. Auch unter Berücksichtigung der Reduzierung der Ferienhaussiedlung sieht die Gemeinde ihre Zielsetzungen zur fremdenverkehrlichen Entwicklung nicht gefährdet. Darüber hinaus sieht sie eine vorteilige Bewertung für die Umweltbelange.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 19 als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) sowie als Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) dargestellt. Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte ursprünglich die Zielsetzung 500 Betten für die Ferienentwicklung vorzusehen.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den maßgeblichen Teil innerhalb der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen einnimmt, werden Ausführungen zur Bewertung innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 19 im nachfolgenden analog zum Bebauungsplan Nr. 19 dargestellt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in seiner Stellungnahme vom 18.06.2008 mit, dass eine Bettenkapazität von 400 Betten für das gesamte Plangebiet aufgrund des sensiblen Naturraums nicht überschritten werden sollte. Mit dem Vorentwurf vom 27. September 2018 wurde unter Beachtung dieser maximalen Kapazitäten von 400 Betten das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB durchgeführt. Die Gemeinde hat eine andere Überlegung für das gesamtheitliche Entwicklungskonzept herausgearbeitet. Infrastruktur soll innerhalb des Plangebietes möglich sein. Eine gesamtheitlich betrachtete und dem Ort hinzugefügte Ferienanlage war das Ziel. Dies sollte durch eine entsprechende Grüngestaltung und eine weiche Einbettung in die Landschaft erfolgen.

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens und der Abstimmung mit der Öffentlichkeit haben sich die Zielsetzungen erneut geändert. Die Gemeinde hat sich am 06.04.2022 in einem Grundsatzbeschluss zur Reduzierung des Plangeltungsbereiches bekannt. Neben der Errichtung von Ferienhäusern sollen auch Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne des Allgemeinen Wohnens sowie für die Verbesserung der Infrastruktur geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im Ortsteil Niendorf auch die Wohnfunktion als festen Bestandteil weiterhin zu sichern und zu wahren, wurde festgelegt, dass für einen reduzierten Plangeltungsbereich 25 % der Bebauung als Erstwohnsitz im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes zu nutzen sind. Das bedeutet, dass 10 Grundstücke für eine Wohnbebauung und 30 Grundstücke für eine Feriennutzung zu etablieren sind. Die Zahl der Betten für die Ferienentwicklung wurde auf 150 Betten reduziert. Somit hat die Gemeinde Hohenkirchen Abstand von der reinen Feriensiedlung genommen. Favorisiert wird eine Kombination von Ferienwohnen und Dauerwohnen. Das Dauerwohnen wird als Ergänzung der Wohnnutzung in der Ortslage und im straßennahen Bereich favorisiert. Der Ort ist fremdenverkehrlich von der Entwicklung orientiert. Dennoch ist es erforderlich, einen Anteil an Wohnungen mit Erstwohnsitzen im Ort dauerhaft zu sichern. Eine ausschließliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet scheidet aus, weil die Entwicklungsmöglichkeiten hierfür maßgeblich auf den Ortsteil Hohenkirchen und die begründeten Entwicklungsziele in Hohen Wieschendorf beschränkt sind.

Anlagen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers entstehen unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes im nördlichen Plangeltungsbereich (Regenwasserrückhaltebecken) sowie straßenbegleitend (Mulden) innerhalb des Plangeltungsbereiches. Dabei dient die am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Vorflut zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet. Andere Varianten würden gleichgelagert entstehen. Eine Einleitung in östliche Bereiche des Grabens würden zu einer Überspannung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in diesem östlichen Bereich zur Strandstraße hinführen. Die Sammlung in den niederen Geländelagen ist erforderlich und Alternativen hierzu bestehen nicht. Dabei ist vorausgesetzt, dass bereits auf den Grundstücken und im Straßenbereich ohnehin Flächen zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen sind.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Reduzierung der Flächen für die bauliche Nutzung zu begrüßen. Grundzüge der baulichen Entwicklung in der Gemeinde werden nicht berührt.

10. Zusätzliche Angaben

10.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen für die Analyse der Schutzgüter zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan Nr. 19 den größten Teil des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einnimmt, werden auch die Gutachten des Planverfahrens für den B-Plan Nr. 19 hilfsweise für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen und im nachfolgenden dargestellt. Die maßgeblichen Ableitungen zu Auswirkungen auf die Umweltbelange lassen sich daraus treffen. Durch die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden Grundzüge nicht berührt. Inhaltliche Belange sind in nachfolgenden Verfahren insbesondere zum Schallschutz (Motodrom und Campingplatz) zu klären.

Schutzgut Mensch:

- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 19 der Gemeinde Hohenkirchen (OL Niendorf), Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter, Berlin, 24. Februar 2023.
- Verkehrstechnisches Gutachten; Bebauungsplan Gemeinde Hohenkirchen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNHARD Gruppe Bremen/ Rostock, Januar 2023.

Schutzgut Tiere und Pflanzen; Natura2000-Gebiete:

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage

Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Januar 2022

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: März 2021
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 01. Juli 2023

Schutzgut Boden:

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) zum Bauvorhaben Erschließung „Strandleben“ Niendorf, 23968 Hohenkirchen, Gemeinde Hohenkirchen, Gemarkung Niendorf, Flur 2, Flurstück/e 21/9, 30/1, 30/2, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar, 02.11.22

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

Mit der Durchführung der Umweltprüfung waren keine Schwierigkeiten verbunden.

10.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenem Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

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

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft den Schutz des Grundwassers, und des Oberflächenwassers, die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz und die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach Realisierung der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichspflanzungen erfolgt die Kontrolle dieser Maßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 5 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und 3 Jahre nach Durchführung der Ausgleichspflanzungen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Kulturgüter und sonstigen Sachgüter

Im Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (B-Plan Nr. 19) ist ein Bodendenkmal bekannt. Das Bodendenkmal ist entsprechend zu bergen. Ansonsten sind die Anforderungen des Gesetzgebers zu den Belangen der Bodendenkmalpflege einzuhalten. Auswirkungen auf Bau- und Kulturdenkmale sind nicht bekannt.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

10.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel

Maßgebliches Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen ist die Regelung der Rücknahme von Bauflächen nördlich von Niendorf zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und die Regelung der Wohnbebauung. Aus Sicht der Gemeinde ist hier für den Bebauungsplan Nr. 19 bereits ohne Änderung des Flächennutzungsplanes eine Entwicklung aus dem

Flächennutzungsplan gegeben. Maßgeblich geht es um die Umsetzung der Ferienhausbebauung. Diese ist bereits Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die zusätzlichen Anforderungen aus der gemeindlichen Entwicklung für das Wohnen und die Rücknahme von Bauflächen werden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 19 betrifft den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Deshalb wird hier im Weiteren darauf auch maßgeblich eingegangen.

In der Ortslage Niendorf ist die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 in der Gemeinde Hohenkirchen vorgesehen. Die Ortslage Niendorf wird als einer der maßgeblichen Fremdenverkehrsorte innerhalb des Gemeindegebietes Hohenkirchen aufgrund der Lage in Ostseennähe und bereits vorhandener touristischer Anlagen betrachtet.

Die Gemeinde Hohenkirchen möchte in Niendorf die vorhandenen Potentiale für den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung fördern und in diesem Bereich neue und weitere konkurrenzfähige Angebote ausbauen und anbieten.

Prüfungsschritte und Prüfverfahren

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es maßgeblich zur Rücknahme von Bauflächen. Dies wirkt sich positiv auf die Umweltbelange aus. Unabhängig davon wird auf die Prüfungsschritte und Prüfverfahren mit den realen und tatsächlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 19 eingegangen. Grundsätzlich wäre die Entwicklung einer Ferienhaussiedlung und Bebauung auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes bereits möglich.

Mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen wurde geprüft, ob mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen (bau- und betriebsbedingte) auf die Umwelt zu erwarten sind. Es wurde untersucht, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen der Planung betroffen sind.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden die unter Punkt 10.4 dieses Umweltberichtes unter Gutachten und sonstige Quellen aufgeführten Dokumente für den Bebauungsplan Nr. 19 gefertigt. Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V. Die durchgeführte Umweltprüfung ergab, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergeben sich auch im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Dies basiert auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes, mit dem die Baugebiete entsprechend bestimmt und festgelegt wurden.

Bei der Untersuchung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden die Ziele des Bebauungsplanes und sein räumlicher Geltungsbereich berücksichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 19 als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiete (gemäß § 10 Abs. 4

BauNVO) sowie als Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) dargestellt.

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens und der Abstimmung mit der Öffentlichkeit haben sich die Zielsetzungen geändert. Die Gemeinde hat sich am 06.04.2022 in einem Grundsatzbeschluss zur Reduzierung des Plangeltungsbereiches bekannt. Neben der Errichtung von Ferienhäusern sollen auch Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne des Allgemeinen Wohnens sowie für die Verbesserung der Infrastruktur geschaffen werden.

Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Die maßgeblichen Auswirkungen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch die beabsichtigten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19. Ansonsten handelt es sich maßgeblich um Änderungen der Art der Nutzung oder Legitimierungen der vorhandenen Nutzungen.

Im vorliegenden Umweltbericht wurden unter Beachtung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 19 die umweltrelevanten Wirkungen beschreiben und bewertet. Dabei wurde der derzeitige Umweltzustand (Basiszenario) berücksichtigt. Bei den umweltrelevanten Wirkungen wurden die betriebsbedingten Wirkungen beschrieben. Mit dem Flächennutzungsplan werden keine verbindlichen Baurechte geschaffen. Im Rahmen der Abschichtung werden die baubedingten Auswirkungen maßgeblich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben und bewertet.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden.

Für den Bereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich betriebsbedingte Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 19 und durch die Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die veränderten Nutzungen auf überwiegend bereits genutzten Flächen zwischen der Landesstraße und dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19. Diese betriebsbedingten Auswirkungen verringern sich aufgrund der Rücknahme von Bauflächen für den Bebauungsplan Nr. 19. Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bereits geprüft.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 kommt es durch Überbauung von bisher unbebauten/ unversiegelten Freiflächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Es werden Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der Baumreihe an der Strandstraße notwendig. Der Eingriff wird vollständig durch Neuanpflanzungen innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen. Mit der Umsetzung der Vermeidungs-, Verminderungs-, Vorsorge- und Ausgleichsmaßnahmen werden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt als unerheblich bewertet. Durch die Rücknahme von Bauflächen werden diese Beeinträchtigungen gemindert. Zusätzlich sind Auswirkungen durch den verbindenden Geh- und Radweg zwischen der Ortslage Niendorf und der Landesstraße zu beachten.

Schutzgut Fläche

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die maßgebliche Flächeninanspruchnahme. Hier erfolgt eine Flächeninanspruchnahme von ca. 5,0 ha für Bau- und Verkehrsflächen. Der Anteil an Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,0 ha. Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen. Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Durch die Rücknahme von Bauflächen werden diese Beeinträchtigungen gemindert bzw. vermieden. Die Rücknahme von Bauflächen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wirkt sich positiv auf das Schutzgut Fläche aus.

Schutzgut Boden

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Vernässung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Die Rücknahme von Bauflächen wirkt sich positiv aus.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen und die Ableitung des Oberflächenwassers. Mit der Rücknahme von Bauflächen kommt es zu einer geringeren Überbauung des Geländes mit Wohn- und Ferienhäusern sowie der zugehörigen Verkehrswege und damit einhergehend zu einer geringeren dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem geringeren Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen (Mulden, Regenwasserrückhaltbecken) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Durch die Rücknahme von Bauflächen werden diese Auswirkungen gemindert bzw. vermieden.

Schutzgut Klima/ Luft

Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Durch die Rücknahme von Bauflächen im westlichen Teil des Ferienhausgebietes werden das Kleinklima sowie die Luftqualität geringfügiger beeinträchtigt, da die bisher landwirtschaftliche Nutzung auf dieser Fläche fortgesetzt wird und keine Bebauung und Versiegelungen vorgenommen werden. Das wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Klima und Luft aus.

Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 kommt es zu nachhaltigen Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Geltungsbereich.

Mit der Rücknahme von Baufläche bleibt das bestehende Landschaftsbild im westlichen Teil des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur offenen Landschaft hin erhalten. Die westliche Hanglage des Hellbergs als prägendes Landschaftselement wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt und bleibt von baulicher Inanspruchnahme ausgenommen. Die Rücknahme von Bauflächen kann sich auch positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Schutzgut Natura 2000

Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich nicht von vornherein ausschließen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 wurden für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sowie für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ (DE 1934-302) jeweils eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durch das Planungsbüro Mahnel erstellt.

Darin wird die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzgebietes geprüft und bewertet. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen sind wesentlicher Teil des Planwerks. Im Ergebnis können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

Maßnahmen für eine Verträglichkeit und zur Schadensbegrenzung werden in den FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ und für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ benannt.

Die über den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 hinausgehenden Auswirkungen und Veränderungen sind aus Sicht der Gemeinde unerheblich für die Natura 2000-Schutzgebietskulisse und sind in nachfolgenden Verfahren zu betrachten.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Attraktivität des Ortsteils Niendorf für den Fremdenverkehr soll erhöht werden. Die Gemeinde plant ein Wohn- und Feriengebiet und berücksichtigt dabei die vorhandene Geländesituation.

Im nördlichen Teil des Bereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die dargestellte Grünfläche in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Campingplatz geändert werden, um so die Voraussetzungen für die Sicherung der ausgeübten Nutzung zu schaffen. Gemäß der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 07.08.2023 muss damit davon ausgegangen werden, dass durch die direkte Nachbarschaft zwischen Kindermotorland und Campingplatz ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht, der im Rahmen des Planverfahrens zu untersuchen und ggfs. durch Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen zu lösen ist. Ansätze werden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes getroffen. Die Anforderungen werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Schutzanspruches bestimmt werden. Eine Umsetzung von Maßnahmen und auch der Nachbarschaft ist durchaus möglich. Der Umfang der Umsetzung hängt jedoch auch maßgeblich vom Schutzanspruch der Nutzungen ab. Dies wird im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung gesondert untersucht.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umgebung können ausgeschlossen werden.

Durch die Rücknahme von Bauflächen ist eine weitere Entwicklung der geplanten Bebauung nicht mehr vorgesehen. Eine Erhöhung der im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 ermittelten Schallemissionen ist damit ausgeschlossen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit für die Ortslage Niendorf auswirkt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 gemäß derzeitiger Fassung ergeben sich geringere Auswirkungen für die einheimische Bevölkerung. Gleichzeitig wird Attraktivität des Ortes Niendorf für den Tourismus gestärkt. Die Erholungsfunktion für die Einwohner und die Feriengäste bleibt erhalten bzw. wird erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird als positiv bewertet. Wohn- und Ferienggebiete können auch bei Rücknahme von Bauflächen für eine attraktive Entwicklung des Ortes für den Fremdenverkehr entsprechend des Bedarfs geschaffen werden. Eine weitere Erhöhung von Emissionen/ Immissionen wird vermieden.

Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Im Rahmen der Bauausführung sind Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft durchzuführen.

Die Überwachung ist durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde, zum Beispiel im Rahmen von Begehungen während der Bauausführung, durchzuführen und zu dokumentieren. Bei Nichteinhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft ist auf die Einhaltung hinzuweisen und die Einhaltung regelmäßig bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme zu kontrollieren.

10.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt „2.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen“ im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt "3.1 Fachgesetze" dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt „3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen“ im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt "3.2 Fachpläne" und „3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte“ dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

Gutachten und sonstige Quellen

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Wismarbuch“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Januar 2022.

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Januar 2022.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 01. Juli 2023.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) zum Bauvorhaben Erschließung „Strandleben“ Niendorf, 23968 Hohenkirchen, Gemeinde Hohenkirchen, Gemarkung Niendorf, Flur 2, Flurstück/e 21/9, 30/1, 30/2, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar, 02.11.22
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 19 der Gemeinde Hohenkirchen (OL Niendorf), Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter, Berlin, 24. Februar 2023.
- Verkehrstechnisches Gutachten; Bebauungsplan Gemeinde Hohenkirchen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNHARD Gruppe Bremen/ Rostock, Januar 2023.

Literatur und Arbeitshilfen

- Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007.
- Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V), Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 – 530-00000-2012/016 – VV Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791 – 16 (AmtsBl. M-V2016 S. 9).
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen vom 31.01.2006.
- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/.
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

Teil 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Hohenkirchen, den

(Siegel)

.....
Jan 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