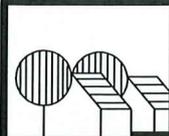
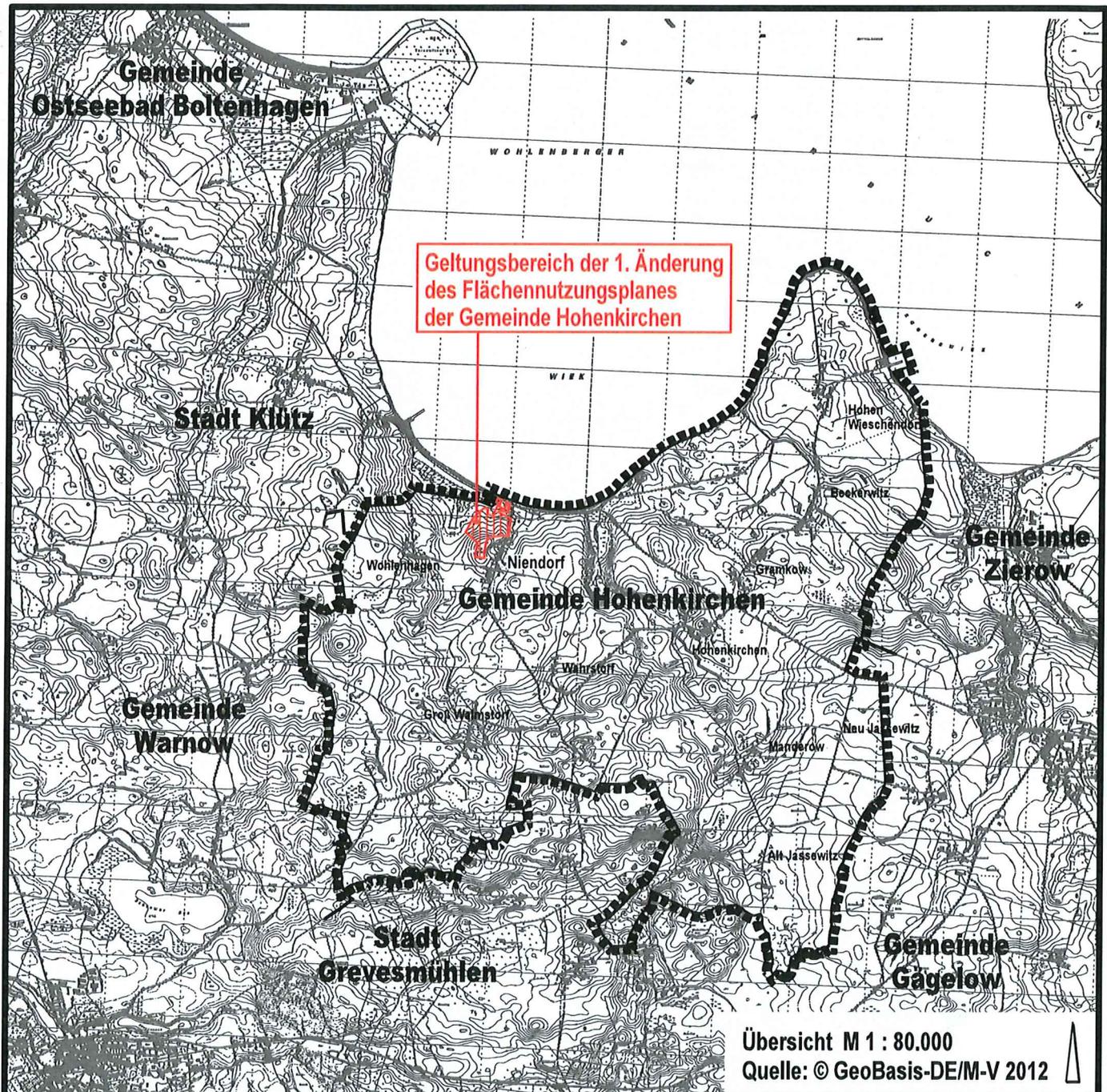


# BEGRÜNDUNG

## 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 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 17. Oktober 2024

**ABSCHLIEßENDER  
BESCHLUSS**

# 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

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>10</b>
2.1.	Planungsanlass	10
2.2.	Erforderlichkeit der Planung	11
2.3.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	13
2.4.	Plangrundlage	16
2.5.	Planverfahren	16
2.6.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	17
2.7.	Bestandteile der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	18
2.8.	Gutachten zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	18
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>19</b>
3.1.	Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V	19
3.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM	20
3.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V	25
3.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	25
3.5.	Flächennutzungsplan	26
3.6.	Landschaftsplan	31
3.7.	Schutzgebiete – Schutzobjekte	31
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>33</b>
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	33
4.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	33
4.3.	Verkehrliche Erschließung	35
4.4.	Naturräumlicher Bestand	36
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>37</b>
5.1.	Planungsziele	37
5.2.	Städtebauliches Konzept	44
5.3.	Strandnutzung	50
5.4.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche	51
<b>6.</b>	<b>Inhalt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen</b>	<b>53</b>
6.1.	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	53

6.2.	Planungsziele – zukünftige Darstellung im Flächennutzungsplan	54
<b>7.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>56</b>
<b>8.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>58</b>
8.1.	Schallschutz im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen	58
8.1.1.	Straßenverkehrslärm	59
8.1.2.	Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen	61
8.1.3.	Veranstaltungen	61
8.1.4.	Geräuschbelastung durch Sportanlagen	61
8.2.	Schallschutz im Zusammenhang mit Kinder-Motor-Land	62
8.3.	Verkehrsbetrachtung in Niendorf	66
8.4.	Gerüche	66
8.5.	Zusammenfassung	66
<b>9.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>66</b>
<b>10.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>67</b>
10.1.	Trinkwasserversorgung	68
10.2.	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	69
10.3.	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	69
10.4.	Brandschutz/ Löschwasser	70
10.5.	Energieversorgung	71
10.6.	Telekommunikation	72
10.7.	Abfallentsorgung	73
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>74</b>
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>77</b>
12.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	77
12.2.	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	78
12.3.	Verkehrliche Auswirkungen	79
12.4.	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen/ Wohnfolgebedarfe	79
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>80</b>
13.1.	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	80
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>81</b>
14.1.	Bodenschutz	81
14.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	81
14.3.	Munitionsfunde	82
14.4.	Gewässerschutz	82
14.5.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	83
14.6.	Schifffahrt	83
14.7.	Artenschutzrechtliche Belange	83
14.8.	Vermessung	84

<b>Teil 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht</b>	<b>85</b>
<b>1.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>85</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>85</b>
2.1.	Charakteristik des Plangebietes	85
2.2.	Vorbelastungen	86
2.3.	Zielsetzungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	87
2.4.	Bedarf an Grund und Boden	87
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>87</b>
3.1.	Fachgesetze	88
3.1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	88
3.1.2.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	88
3.1.3.	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)	89
3.1.4.	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	90
3.1.5.	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	90
3.1.6.	Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	90
3.2.	Fachpläne	91
3.2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	91
3.2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	91
3.2.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V)	91
3.2.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)	91
3.2.5.	Flächennutzungsplan	91
3.2.6.	Landschaftsplan	92
3.3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	92
<b>4.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>101</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>103</b>
5.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	103
5.2.	Bewertungsmethodik	104
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	105
5.3.1.	Schutzgut Tiere	105
5.3.2.	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	109
5.3.3.	Schutzgut Fläche	109
5.3.4.	Schutzgut Boden	110
5.3.5.	Schutzgut Wasser	111
5.3.6.	Schutzgüter Luft und Klima	114
5.3.7.	Schutzgut Landschaftsbild	114
5.3.8.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	115
5.3.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter	116
5.3.10.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	116
5.4.	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	117
5.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	118
5.5.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	119

5.5.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	120
5.5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	121
5.5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	122
5.5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	122
5.5.6.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	124
5.5.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	124
5.5.8.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	125
5.5.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	127
5.5.10.	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter	128
5.5.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	128
5.5.12.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	129
5.5.13.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	129
5.5.14.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	130
5.5.15.	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	131
5.5.16.	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	131
<b>6.</b>	<b>Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>132</b>
<b>7.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>132</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>133</b>
8.1.	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	133
8.2.	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	136
8.3.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	136
<b>9.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>136</b>
<b>10.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>138</b>
10.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	138
10.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	139
10.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	140
10.4.	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	145
<b>Teil 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>147</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>147</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>147</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Lage Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)	31
Abb. 2: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und Lage Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)	32
Abb. 3: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop in der Umgebung des Plangebietes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	32
Abb. 4: Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen (rot) mit Umgebung	35
Abb. 5: Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen i.Z.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 (rot) mit erweiterter Umgebung	37
Abb. 6: Überprüfung der Wohnbaupotenziale der Gemeinde Hohenkirchen Dezember 2023	41
Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung bisheriger Flächennutzung	45
Abb. 8: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung zukünftiger Flächennutzung im Änderungsbereich	47
Abb. 9: Darstellung der Geltungsbereiche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen auf Luftbild	86
Abb. 10: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	93
Abb. 11: Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	96
Abb. 12: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	99
Abb. 13: Beschreibung der in der vorherigen Abbildung dargestellten gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop	100
Abb. 14: Wasserschutzgebiete und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	101
Abb. 15: Küsten- und Gewässerschutzstreifen und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	113
Abb. 16: Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“ und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	113
Abb. 17: Landschaftsbildraum und Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot umrandet)	115

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006	94
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)	95
Tab. 3: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand	97
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)	98
Tab. 5: Artenliste der Brutvögel im Planbereich (Acker/ Intensivgrünland) (BAUER)	106
Tab. 6: Artenliste der Brutvögel der Strukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches (BAUER)	107
Tab. 7: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER)	108
Tab. 8: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER)	108
Tab. 9: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	116

## **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 1.424 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 km<sup>2</sup> 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 Ferienhausgebietenutzung

(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.

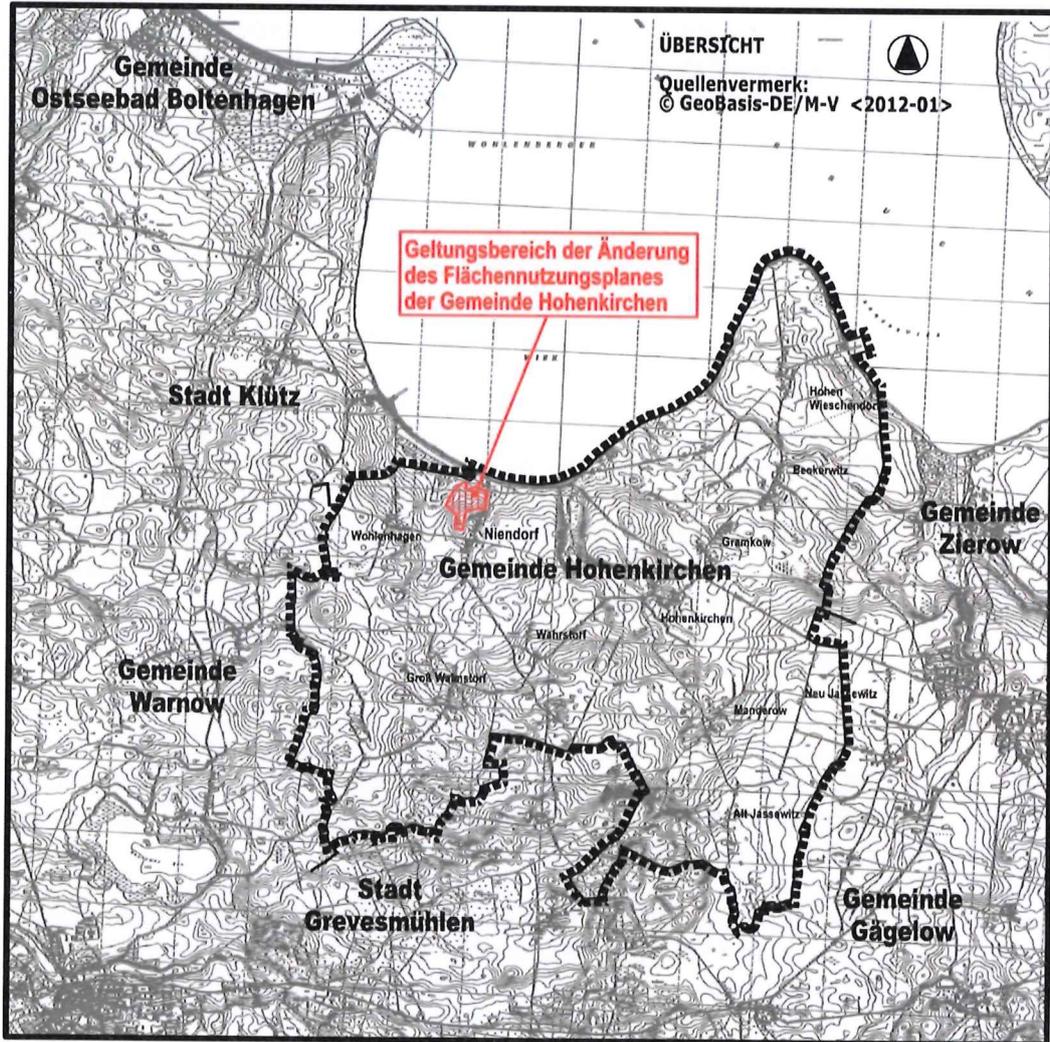
### **2.3. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

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.

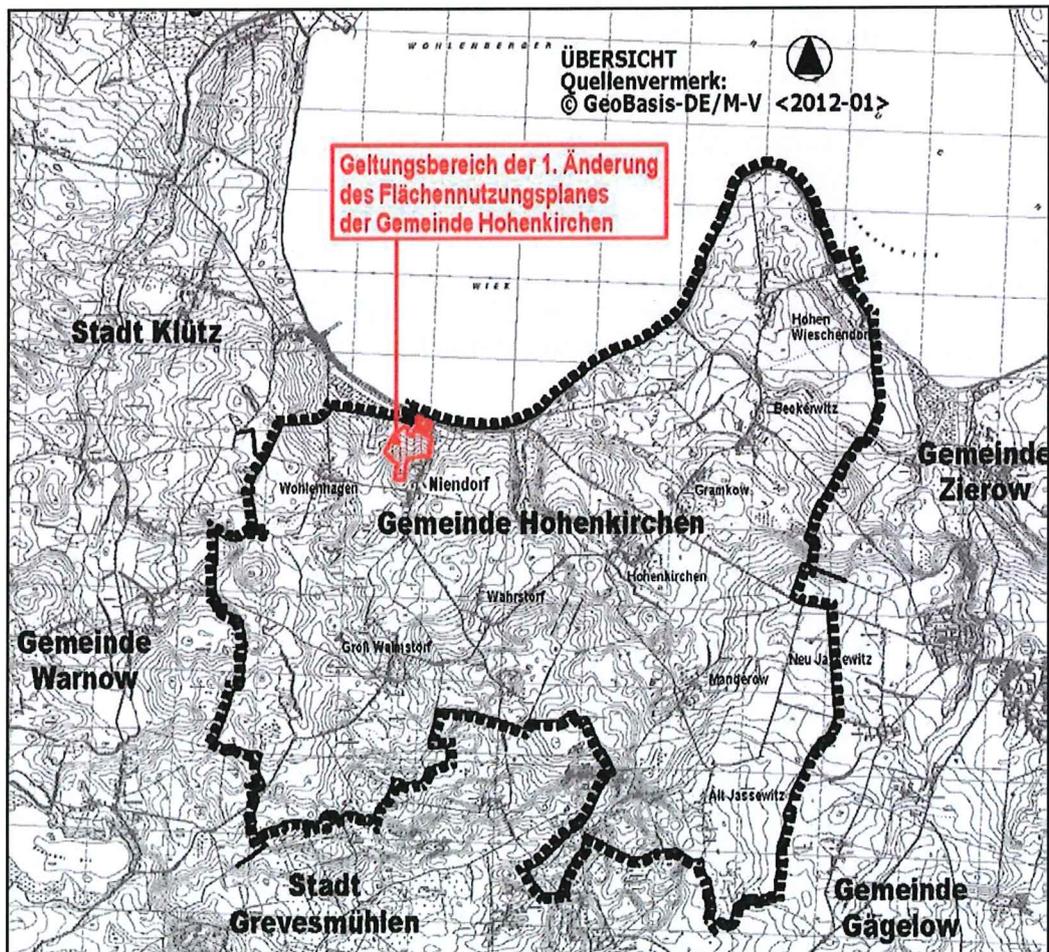


Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat in ihrer Sitzung am 07. Juni 2023 den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen gebilligt und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt. Der Geltungsbereich wurde nördlich um Teilflächen ergänzt.

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 dienen 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 vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- 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 (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).

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) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl.- I S.2240)

- 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 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- 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).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154)
- 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, beigefügt.

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 Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegen vor. Die Stellungnahme vom 13.09.2024 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@afriwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-505-36/24  
Datum: 13.09.2024

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

### Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 13.08.2024 (Posteingang: 13.08.2024)  
Ihr Zeichen: AB

Sehr geehrte Frau Burda,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

#### Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen bestehend aus Planzeichnung (Stand: Dezember 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.

#### **Abschließende Hinweise**

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.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

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 Ferienhauseanlage, 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 Schutzziele 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

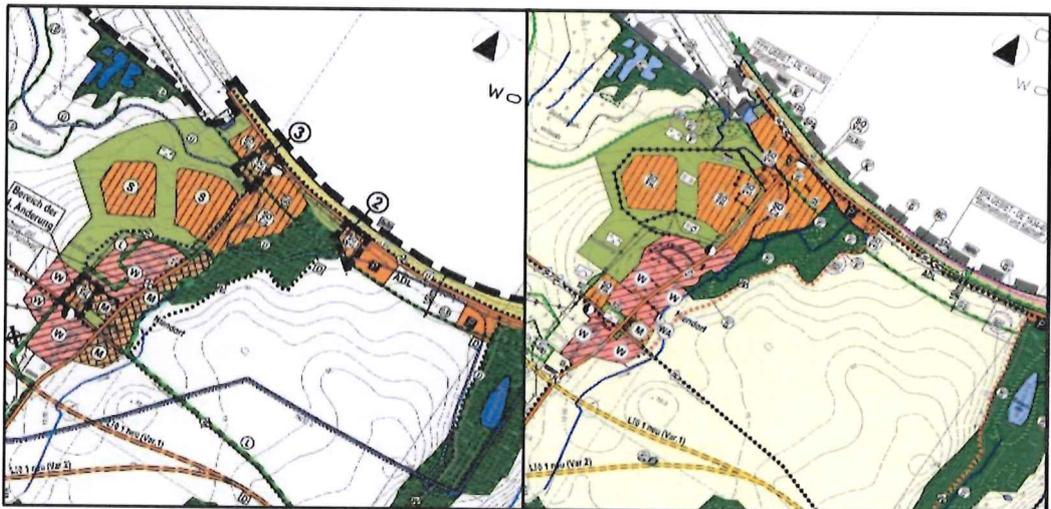


Abbildung 1: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Niendorf, ohne Maßstab

#### Bisher:

Die bisherige Nutzung der Ortslage Niendorf ist charakterisiert durch Gemischte Bauflächen, vor allem östlich der HAUPTerschließungsstraße K19, und Wohnbauflächen, vor allem westlich der HAUPTerschließungsstraße 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 Parkplatzzapazitäten 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 Zufahrtsituation 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.



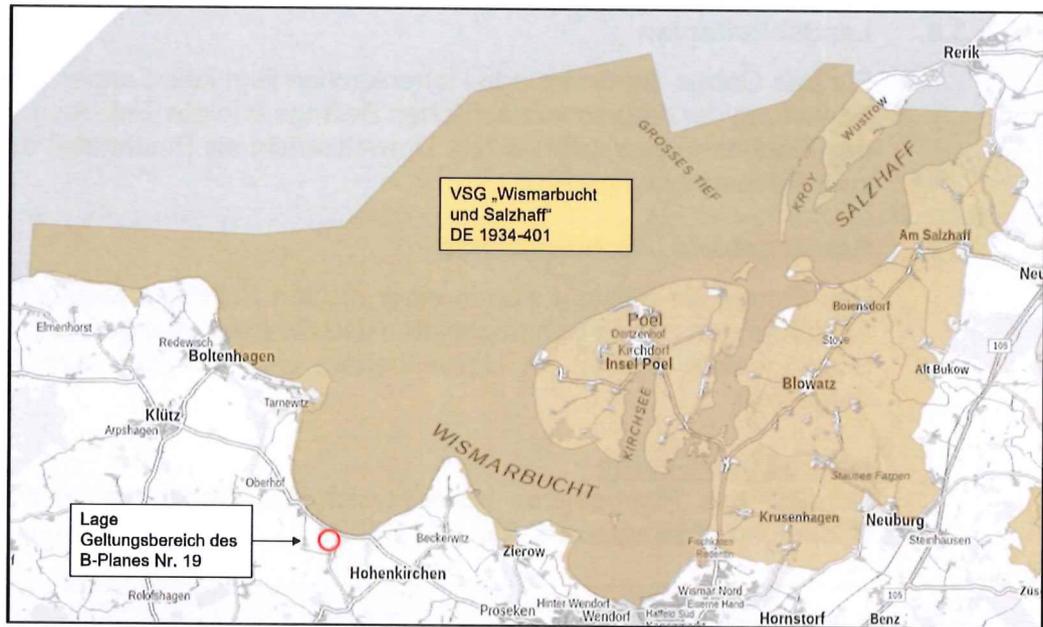


Abb. 2: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und Lage Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (rot)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

### 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).

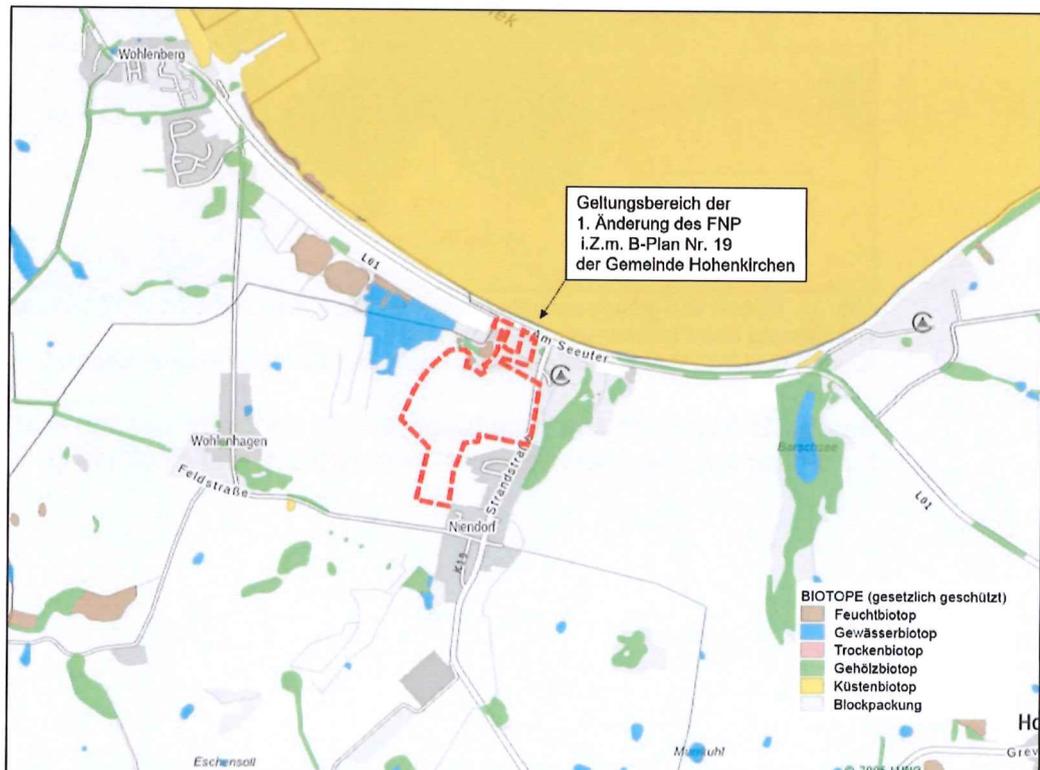


Abb. 3: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

#### **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 trocken gefallen 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 Nordwestmecklenburg 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 Baugbieten 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 Ferienhausnutzung 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 innergebietliche 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 innergebietlichen 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.



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.

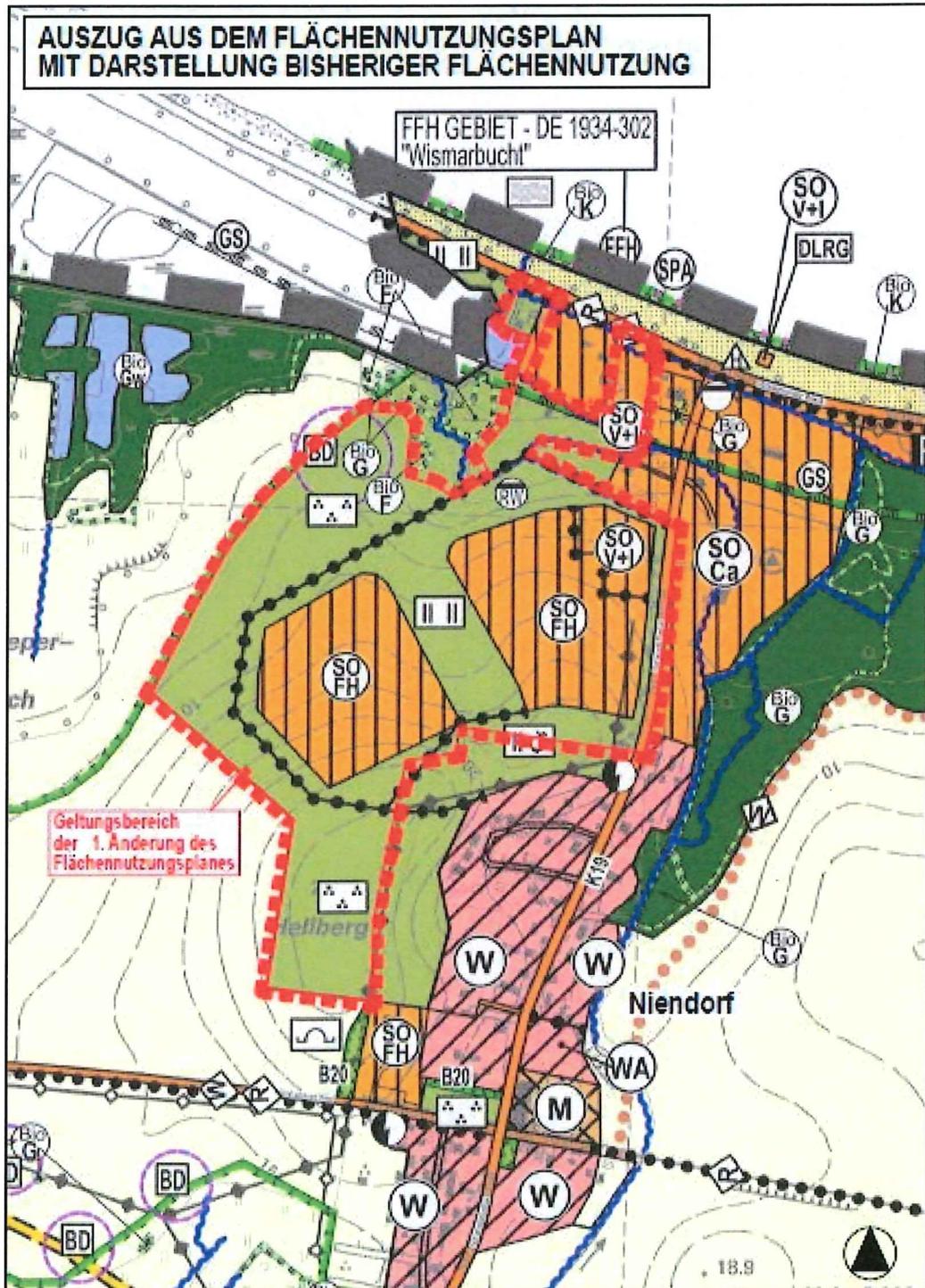


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung bisheriger Flächennutzung

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.

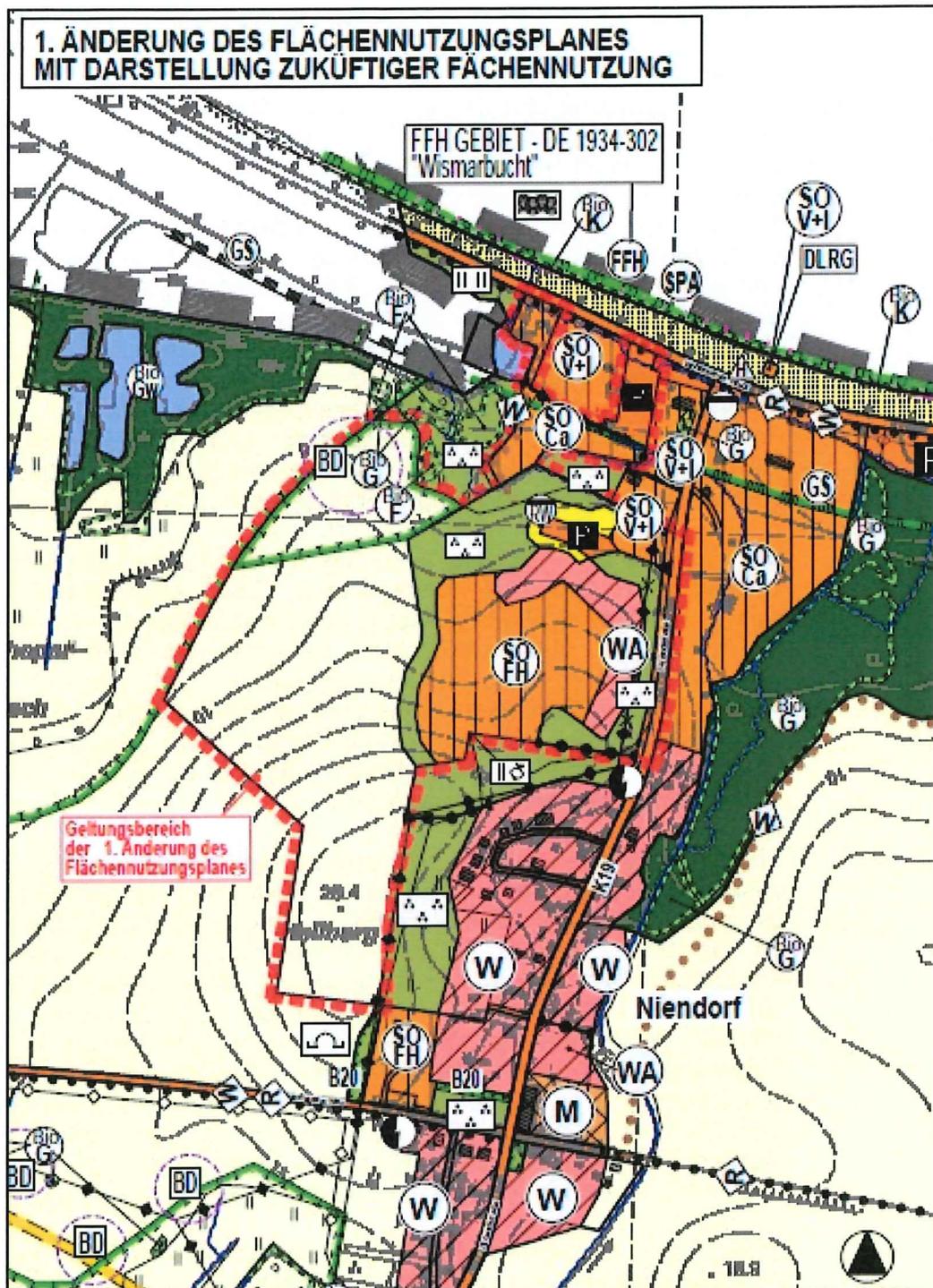


Abb. 8: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung zukünftiger Flächennutzung im Änderungsbereich

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 Ferienhauseanlage 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 m<sup>2</sup>, somit stehen 9 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ist von einem Wert von etwa 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>). Unberücksichtigt bleibt die Fläche des Kriechrasens südöstlich am Anleger in Wohlenberg. Ebenso unberücksichtigt bleibt die Dünenfläche (ca. 7.200 m<sup>2</sup>) 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. Unvorhergesehene und durch im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens zerstörte Drainagen an landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wiederherzustellen oder in geeigneter Weise zu verlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen. Dies ist maßgeblich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens zu beachten. 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 h
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 Ferienhausbau 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
<hr/> Summe	<hr/> 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 Zweitwohnnutzungen.

Ferienhausgebiete dienen der Fremdenbeherbergung; nicht vorgesehen sind Zweitwohnnutzungen und Dauerwohnnutzungen.

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.

Die Flächen für Versorgung und Infrastruktur (SO V+I) im nördlichen Plangebiet sind bereits mit dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Hohenkirchen geregelt. Die Flächen sind im Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet Spielpark nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und geregelt. Diese Differenzierung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht weiter berücksichtigt. Zur Klarstellung der Nutzungen wird jedoch folgendes dargestellt. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 ist für das SO Versorgung und Infrastruktur südlich der Landesstraße ein sonstiges Sondergebiet Spielpark festgelegt, in dem nur Einrichtungen und Anlagen der sportlichen und touristischen Infrastruktur zulässig sind. Dies sind im Einzelnen nach den Vorgaben des Bebauungsplanes Anlagen zur Sport- und Freizeitbestätigung, wie z.B. Minigolf, Beachvolleyball, Scooterpark,... u.ä. Die Zweckbestimmung ist untersetzt mit den Sachpunkten Ansiedlung für Sport, Spiel und touristische Infrastruktur. Klargestellt ist in dem Bebauungsplan Nr. 5 für das SO V+I, dass Nutzungen für Ferienwohnungen und andere Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung, Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung und Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in dem Gebiet unzulässig sind. Damit wird das Gebiet SO V+I hinreichend für die weitere Bewertung untersetzt. Im Flächennutzungsplan wird die klarstellende zusätzliche Kennzeichnung des SO V+I, das erweitert wird mit der Kennzeichnung Spielpark- Sport, Spiel, touristische Infrastruktur versehen.

Für das weitere sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur, das Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 19 ist wird auf diejenigen Regelungen und Festsetzungen verwiesen. Es ist geregelt, dass ein Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces vorgesehen ist. Dieses Gemeinschaftshaus soll sozialen und kulturellen Zwecken sowie der Aufnahme von Coworking Spaces dienen.

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.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg im Planverfahren vom 11.09.2024 wird durch die Gemeinde klargestellt, dass im Bebauungsplan Nr. 19 die abschließenden und eindeutigen planungsrechtlichen Regelungen zur Nutzung erfolgen. Zusätzlich ist im Anzeigeverfahren und im Bauantragsverfahren darauf zu achten, dass hier Aufmerksamkeit daraufgelegt wird, dass Dauerwohnungen oder Zweitwohnungen im Antragsverfahren benannt werden, damit eine Kontrolle der Umsetzung der Zielsetzungen der Gemeinde möglich ist. Nur durch entsprechende Differenzierung der Art der Nutzung auch im Bauantragsverfahren, ist das Planungsziel der Gemeinde umsetzbar oder zu sichern.

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 Versorgungsanlagen 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 Begehbarkeit 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.

Im Rahmen der Stellungnahmeverfahren hatte sich das Straßenbauamt auch zur bestehenden Landesstraße L01 geäußert. Lärmschutzansprüche aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmemissionen gegenüber der Straßenbauverwaltung wurden abgelehnt. Erforderlicher Lärmschutz für die geplante Bebauung ist durch den Planungsträger abzusichern. Die Gemeinde Hohenkirchen berücksichtigt dies soweit erforderlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dabei sollen auch verkehrsorganisatorische Maßnahmen und ggf. Reduzierungen der Geschwindigkeiten berücksichtigt 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.

Im Zusammenhang mit den Anforderungen an den Straßenverkehrslärm sind durch die Gemeinde Stellungnahmen der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, des Fachdienstes öffentlicher Gesundheitsdienst und des Landesamtes für Gesundheit und Soziales beachtet worden. Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Gutachtern unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrssituation und dem Zustand der Kreisstraße K19 verständigt. Danach wurde die Berechnung nach RLS-19 gemäß aktuellem Stand der Technik für die Berechnung herangezogen. Es wurde ein Zuschlag von 1 dB angesetzt. Ausführliche Darlegungen hierzu sind im B-Plan Nr. 19 enthalten. Maßnahmen zum Schallschutz an der Kreisstraße werden nicht vorgesehen. Es wird darauf orientiert, eine Geschwindigkeitsreduzierung vorzusehen, die den aktuellen Gegebenheiten der

Straße entspricht. Die Gemeinde verzichtet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auf die Festsetzung von Maßnahmen oder Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen. Es wird auf Zuschläge bei der Bewertung verzichtet und eine Reduzierung der Geschwindigkeiten auf der Kreisstraße als angemessen angesehen.

Die Gemeinde hat darauf hingewiesen, dass die Kreisstraße dringend sanierungsbedürftig ist. Der desolate Zustand der Straße begründet aus Sicht der Gemeinde keine aktiven Schallschutzmaßnahmen. Die Berechnungen wurden nach der RLS-19 durchgeführt. Danach ist eine Verträglichkeit der Nutzungen im Plangebiet gegeben. Die Gemeinde orientiert für den Übergangszeitraum auf die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen mit einer Reduzierung der Geschwindigkeiten. Eine aktive Lärmschutzmaßnahme ist nicht vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde sind zwingend Maßnahmen zur Sanierung der Kreisstraße selbst erforderlich, weil sich diese auch auf den Bereich des Campingplatzes auswirkt. Die gesamtheitliche Bewertung am Standort verlangt danach, die Straße zu sanieren.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des LAGUS im Planverfahren stellt die Gemeinde Hohenkirchen klar, dass die Eingangsdaten dem Schallgutachter auf der Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung durch die Bernard Gruppe vom Januar 2023 zur Verfügung gestellt wurden. Somit kann die Gemeinde davon ausgehen, dass die Verkehrsmengen ordnungsgemäß ermittelt wurden und Schlussfolgerungen für die Bewertung zulassen. Die DTV-Werte lassen eine abschließende Bewertung und Ermittlung durch den Schallgutachter zu.

Die Gemeinde geht aufgrund der konkreten Situation nicht davon aus, dass zusätzliche Zuschläge bei der Berechnung von Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Dies wird im Bebauungsplan Nr. 19 entsprechend klargestellt. Wie bereits im Gutachten erläutert, sieht die RLS-19 für die hier vorliegende Situation aufgrund der geringen Geschwindigkeit keine Zuschläge vor. Zur Berücksichtigung des Einflusses wurde dennoch ein Zuschlag von 1 dB angesetzt. Dem Vorgehen wurden seitens der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde gefolgt, sodass hier kein Anpassungsbedarf besteht. Die Gemeinde orientiert weiterhin darauf, dass bei Straßenschäden mit derartigen schalltechnischen Auswirkungen nur noch eine Befahrbarkeit mit einer sehr geringen Geschwindigkeit möglich ist, was wiederum gleichbedeutend mit einer Pegelreduzierung ist. Unrealistische Annahmen sind aus Sicht der Gemeinde für die Bewertung nicht geboten und führen zu unverhältnismäßigen und überdimensionierten aktiven Schallschutzmaßnahmen.

Für die Gemeinde ist maßgeblich, dass die Einhaltung der Orientierungswerte von 55 dB(A) angestrebt wird, diese jedoch nicht vollständig eingehalten werden können, jedoch der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten werden kann.

Die Gemeinde ist insgesamt daran interessiert, dass die vorhandene Straße zukünftig durch eine Asphaltstraße ersetzt wird und somit eine Verbesserung der gesamten städtebaulichen Situation eintritt, die den Wünschen und Anforderungen der zuständigen Behörden entspricht; im Übrigen auch den Zielsetzungen der Gemeinde.

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des LAGUS in Bezug auf die Straßenverkehrslärmsituation hat sich die Gemeinde auch im Rahmen der Abwägung beschäftigt.

Die Gemeinde belässt es bei den bisherigen Darstellungen. Eine Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen erfolgt nicht. Die Gemeinde schließt sich den Vorschlägen an, dass zukünftig lärmindernde Maßnahmen, wie z.B. eine Sanierung des Straßenbelags, umzusetzen sind. Dies ist allein auch aus der fremdenverkehrlichen Sicht der Gemeinde und im Zusammenhang mit dem Campingplatz erforderlich. Der im Bestand vorhandene Campingplatz ist ebenso den Auswirkungen des Straßenverkehrslärms ausgesetzt. Die Gemeinde übernimmt die Initiative, an den Landkreis heranzutreten um Maßnahmen der Straßensanierung vorzusehen. Alternativ werden Geschwindigkeitsreduzierungen in Augenschein genommen und als geeignet angesehen. Zusätzliche Flächen für einen Wall entlang der Straße werden nicht vorgesehen. Dies würde nur eine einseitige Regelung bedeuten und nicht den Campingplatz betreffen und der mangelhaften Straße würde Vorschub geleistet werden. Die Gemeinde ist an einer Sanierung der Straße und einer Verbesserung der Situation interessiert und wird es dem Landkreis entsprechend darstellen. Das Erfordernis ergibt sich nicht durch diese Planung sondern ergibt sich allein aus dem Bestand des Campingplatzes.

Im Weiteren verweist die Gemeinde auf den B-Plan Nr. 19. Aus Sicht der Gemeinde ist die Straße vorzugsweise zu sanieren. Es handelt sich hier um eine temporäre Situation. Insofern wird auf Festsetzungen zum Schallschutz bzw. Vorgaben für Flächen zum Schallschutz für Wälle verzichtet. Die Gemeinde sieht hier insbesondere auch eine gesamtheitliche Bewertung als erforderlich an. Die Regelung nur im Zusammenhang mit dem B 19 würde den Konflikt, der sich auftut und von der Behörde vorgetragen wurde, nicht lösen. Auch auf der östlichen Seite der Straße soll die Aufenthaltsqualität dadurch verbessert werden, dass die Straßensanierung erfolgt oder Geschwindigkeitsreduzierungen solange erfolgen, wie der Straßenzustand nicht verbessert ist.

Unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 erschien es der Gemeinde gewichtig, die Belange unter Bezug auf die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse klarzustellen und sicherzustellen.

#### **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. Immissionssträchtige 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.

Die Gemeinde Hohenkirchen hatte sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit den Belangen des Schallschutzes, die durch die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie dem Fachdienst öffentlicher Gesundheitsdienst des Landkreises Nordwestmecklenburg und den Anforderungen des Landesamtes für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern zu beschäftigen und dies zu bewerten. Durch die Immissionsschutzbehörde wurde bestätigt, dass keine grundsätzlichen Bedenken oder Versagensgründe gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen (Beurteilungsstand Entwurf 13.12.2023) vorliegen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die bereits durch die Gemeinde erkannten und bewerteten Nutzungskonflikte/möglichen Nutzungskonflikte zwischen den nun zusätzlich beabsichtigten Campingplätzen und dem benachbarten Freizeitpark „Kindermotorland“ zu

regeln sind. Ein verminderter Schutzanspruch der Campingplätze wird seitens der unteren Immissionsschutzbehörde nicht gesehen.

Für den Plangeltungsbereich bzw. die genannte Fläche „Kindermotorland“ wurden die zulässigen Nutzungen auch in einem Bebauungsplan geregelt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 ist die Fläche, die auch „Kindermotorland“ beinhaltet, als Spielpark- für Spiel, Sport und touristische Infrastruktur festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzungen wird geregelt.

Der Flächennutzungsplan regelt die Grundzüge der Bodennutzung im Gemeindegebiet und soll für einen Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren aufgestellt werden. Diese Grundsätze gelten auch für die Änderungen von Flächennutzungsplänen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 und hat in ihrem Änderungsbereich weitere Flächen mit einbezogen, für die aus Sicht der Gemeinde ein Planungserfordernis besteht. Neben der Rücknahme von Bauflächen, der Berücksichtigung der Planungsziele des B-Planes Nr. 19, erfolgt die Ausweisung einer Sondergebietsfläche – Campingplatz neben einer Sondergebietsfläche Versorgung und Infrastruktur. Das Nebeneinander dieser Flächenausweisungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes begründet von sich aus noch keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikt, unter dem Gesichtspunkt, dass mit diesen Flächenausweisungen keine Baurechte begründet werden. Die vorhandenen Baurechte für die Flächen von Kindermotorland sind im Bebauungsplan Nr. 5 geregelt. Ein Nebeneinander dieser Flächenausweisungen, die die Grundzüge der Bodennutzungen in diesem Teil des Gemeindegebietes regeln, werden als zulässig bewertet, zumal diese Flächenausweisungen nebeneinander auch in anderen Bereichen des Gemeindegebietes zu finden sind. Die Ausweisung eines Sondergebietes V+I regelt nicht die Zulässigkeit der Anlagen des Kindermotorlandes oder das Aufstellen von Zelten und Campingwagen. In einem Sondergebiet V+I können auch andere Nutzungen etabliert werden, z.B. Strandversorgung, Saunalandschaft, Kite-Surf-Schule, Angelstützpunkt,... Welche Nutzungen somit innerhalb des Sondergebietes V+I allgemein zulässig sind, werden erst im nachgelagerten B-Planverfahren näher bestimmt. Derzeit gelten die planungsrechtlichen Anforderungen gemäß B-Plan Nr. 5, siehe oben, mit dem dargestellten Nutzungsrahmen. Für die zukünftige Regelung der Infrastruktur und des Campingplatzes ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, die sich mit den veränderten Zielen der Gemeinde beschäftigt, vorgesehen. Mit dem Flächennutzungsplan wird auch keine bestandssichernde Planung durchgeführt, die derzeitige Nutzung des Kindermotorlandes kann auch aufgegeben werden oder verlagert werden. Die Sichtweise der unteren Immissionsschutzbehörde wäre dann zutreffend, wenn die Zweckbestimmung neben dem Oberbegriff V+I explizit für das Kindermotorland getroffen worden wäre. Das ist hier nicht der Fall. Eine Verlagerung des bereits gutachterlich grob abgeschätzten Immissionskonfliktes auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren ist zulässig und geboten.

Die Konfliktlösung im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren könnte unter Umständen zu dem Ergebnis führen, dass anderen Nutzungen der Versorgung und Infrastruktur (V+I) der Vorrang einzuräumen ist. Die vorgetragenen Belange der Behörde sind zweckdienlich und werden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren auch berücksichtigt; auf der Ebene der Flächennutzungsplanung in diesem konkreten Fall zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 5 lassen im Rahmen der Angebotsplanung über „Kindermotorland“ hinaus verschiedene weitere und andere infrastrukturelle Nutzungen zu. Im Zusammenhang mit der Regelung der

Nutzung für den Campingplatz wird sich die Gemeinde mit der planungsrechtlichen Regelung auf der Ebene der Bebauungsplanung beschäftigen. Derzeit gelten die Regelungen in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5.

Die Hinweise der Immissionsschutzbehörde und der Gesundheitsbehörden werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren beachtet. Die Hinweise werden durch die Gemeinde in nachfolgenden Planungen beachtet. Die Hinweise aus der Flächennutzungsplanung sind bei der zukünftigen detaillierten Feinplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder eben im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat für ihre Entscheidungsfindung ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das auch der Behörde zur Verfügung gestellt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 wird die Gemeinde sich erneut mit den Anforderungen der Infrastruktur im Strandbereich beschäftigen. Mit der Behörde wird die weitere Vorgehensweise für die verbindliche Bauleitplanung, die im Rahmen des B-Planes Nr. 33 der Gemeinde Hohenkirchen vorgesehen ist erörtert.

Im Rahmen weiterer Vorbereitungen wird sich die Gemeinde mit der Behörde entweder im Bauleitplanverfahren oder im Baugenehmigungsverfahren im Zuge der Abschichtung verständigen, um eine konfliktfreie Entwicklung vorzubereiten und zu sichern.

Die Unverträglichkeit der im Bestand vorhandenen Nutzungen („Kindermotorland“ und Campingplatz) nimmt die Gemeinde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zur Kenntnis. Mit dem Flächennutzungsplan werden i.d.R. keine Baurechte begründet. Die Anlage eines Campingplatzes oder einer sonstigen Freizeitanlage, wie das Kindermotorland, wären i.d.R. auch nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB privilegiert und dürften als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB daran scheitern, dass z.B. nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird. Ist das der Fall, bedarf es einer planerischen Steuerung mittels einer verbindlichen Bauleitplanung und zugehörigen Baugenehmigungsverfahren. Für den Bereich „Kindermotorland“ ist der Bebauungsplan Nr. 5 derzeit die verbindliche Grundlage. Eine ggf. erforderliche Präzisierung von Arten der Nutzungen ist bei Bedarf für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 5 durch Überplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 33 der Gemeinde Hohenkirchen vorgesehen. Voraussetzung, dass sowohl die Infrastrukturnutzung als auch der Campingplatz zulässig sind, ist die Verträglichkeit der Nutzungen gegeneinander und untereinander. Von sich aus kann nicht von vornherein eine Verträglichkeit von infrastruktureller Nutzung und Campingplatznutzung ausgeschlossen werden.

Der gutachterlich aufgezeigte und bewertete immissionsschutzrechtliche Konflikt ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen des Bauantragsverfahrens und Baugenehmigungsverfahren zu lösen. Die Gemeinde macht von der Abschichtung Gebrauch. Hier besteht die Möglichkeit, die Ermittlung und Bewertung der Immissionskonflikte der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen der Abschichtung zuzuordnen.

Die Gemeinde ist sich auch als Grundstückseigentümer der Flächen bewusst, dass eine Konfliktlösung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und/ oder im Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Die Bewertungen und Prognosen der vorbereitenden Bauleitplanung sind innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung somit weiter zu detaillieren und mit Maßnahmen umzusetzen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die aufgezeigten Konflikte in der

verbindlichen Bauleitplanung lösbar sind und somit die Abschichtung in diesem Fall gerechtfertigt ist.

### **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 worden, 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. Beeinträchtigungen durch Gerüche, die erheblich sind, sind nicht zu erwarten.

### **8.5. Zusammenfassung**

Im Zusammenhang mit der Bewertung des vorbeifließenden Verkehrs wird auf eine Straßensanierung orientiert. Damit kann eine gesamtheitliche Regelung für die Ortslage erfolgen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind aktive Schallschutzmaßnahmen aus Sicht der Gemeinde nicht vorzusehen und auch nicht vorzuhalten.

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Lärms von „Kindermotorland“ wird nachfolgend eine Konfliktlösung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, im B-Plan Nr. 33 oder in den erforderlichen Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahren geführt. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 besteht derzeit eine Vorgabe für die Errichtung von Infrastruktur für den Spielpark. Danach sind Einrichtungen für Sport, Spiel und touristische Infrastruktur zulässig. Diese sind nur soweit zulässig, wie umgebende vorhandene oder geplante Nutzung damit in Vereinbarung steht.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Abwägung wurde die schalltechnische Situation als Handlungsvorgabe für die Gemeinde zusätzlich bewertet. Grundsätzliche inhaltliche Änderungen oder Ergänzungen ergeben sich nicht; es handelt sich lediglich um Klarstellungen für die weitere Bearbeitung durch die Gemeinde.

## **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 gesamtklimatischen 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.

Dabei ist eine differenzierte Betrachtung der Bereiche für den B-Plan Nr. 19 und der Umgebungsbereiche, teilweise Bestandsbereiche erforderlich. Die Erweiterung des Leitungssystems muss von der Trinkwasserleitung DN100, die sich im Bereich der Landesstraße L01 Klütz-Wismar befindet, vorgenommen werden.

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 Behandlung der anfallenden Abwässer regelt sich nach Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwerttabelle). Die Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen ist Voraussetzung zur Eileitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG.

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.

Für das Ferienhausgebiet müssen Schmutzwasserleitungen sowie Grundstücksanschlüsse hergestellt werden. Ein Staukanal mit einem Fassungsvermögen von mindestens 120 m<sup>3</sup> ist für das Plangebiet vorgesehen. Für die Ableitung und die äußere Erschließung bestehen mehrere Möglichkeiten; über einen Freigefällekanal in der Strandstraße oder direkt über eine neu herzustellende Abwasserdruckrohrleitung nebst zusätzlichem Pumpwerk im Plangebiet zum vorhandenen Hauptpumpwerk an der L01. Eine gesamtheitliche Betrachtung ist auf der Ebene der Ausführungsplanung geboten.

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. Es handelt sich um das Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“. 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.

Die Anforderungen an die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden durch die Gemeinde beachtet. Die Gemeinde hat dabei die Grundsätze der Wasserbewirtschaftung in die Überlegungen eingestellt. Die Gemeinde hat sich mit den abflusswirksamen Flächen beschäftigt. Es wurde berücksichtigt, dass Teiche und Entwässerungsflächen innerhalb des Plangebietes auf privaten Grundstücken hergestellt werden. Dabei sollen auch Möglichkeiten der Speicherung genutzt werden. Die behandlungsbedürftigen Mengen können so reduziert werden. Damit soll dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Rechnung getragen werden. Voraussetzung für die Rechtskraft der Satzung über den B-Plan Nr. 19 ist die Genehmigung des Flächennutzungsplanes und die Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis oder deren Inaussichtstellung durch die Behörde. Nach dem Stand der Erkenntnisse zur technischen Planung ist davon auszugehen. Analog wird dargestellt, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers für die übrigen bebauten Bereiche der Ortslage geregelt ist und für die Flächen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auch weitergehend über die Anforderungen des B-Planes Nr. 19 hinaus geregelt werden kann.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten. Für den B-Plan Nr. 19 wird eine Regelung über die entsprechenden Erschließungsverträge erfolgen. Auf darüber hinaus zu betrachtenden Flächen ist dies auf der Ebene zukünftiger Planungen oder im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

#### **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 Grundschatzes 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.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 ist die Herstellung von Zisternen vorgesehen. Die Löschwasserversorgung in Bestandsbereichen erfolgt wie bisher und wird bei zukünftigen Entwicklungen erneut betrachtet.

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.

Durch die Hanse Gas GmbH Gägelow wurde in der Stellungnahme vom 13. August 2024 zuletzt mitgeteilt, dass keine Leitungen vorhanden sind und keine Belange zu beachten sind.

#### **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.

Detaillierte Ausführungen erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19. Die allgemeinen vorgetragenen Belange werden bei zukünftigen Entwicklungen auf den im Bestand vorhandenen Flächen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und im Gemeindegebiet beachtet. Die Leitungspläne werden der Verfahrensdokumentation beigelegt.

#### **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 RAST 06 (hier: Bild 58 und 59) zu berücksichtigen.
- Die Fahrbahnen und Wendeanlagen müssen frei von Hindernissen sein (Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume, etc.).
- Im Kurvenbereich ist ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang einzuplanen. Zudem ist ein Lichtraumprofil von 4,00 m zuzüglich Sicherheitsabstand zu gewährleisten.
- Bodenschwellen sind so zu gestalten, dass die Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge (Bodenfreiheit!) gewährleistet ist.
- Für die innere Gebietserschließung der Sondergebiete Hotel, Golfclub und Infrastruktur sind die vorhergehenden Punkte ebenfalls gültig. Alternativ können Regelungen getroffen werden, die die Abfallentsorgung von der nächstgelegenen öffentlichen Straße ermöglichen.
- Die aufgeführten Hinweise sind auch im Falle der Neugestaltung bestehender Straßen anzuwenden.

Die gegebenen Hinweise gelten auch für private Straßen. Bei Straßen in privater Trägerschaft ist durch den Eigentümer eine entsprechende

Verpflichtungserklärung abzugeben, mit der dem Abfallwirtschaftsbetrieb und von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen die Nutzung der Straßen zum Zwecke der Abfallentsorgung gestattet wird. Gleichzeitig sind der Abfallwirtschaftsbetrieb und die von ihm beauftragten Entsorgungsunternehmen von Haftungsansprüchen für Schäden am Straßenkörper und der Straßeneinrichtungen freizustellen.

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.