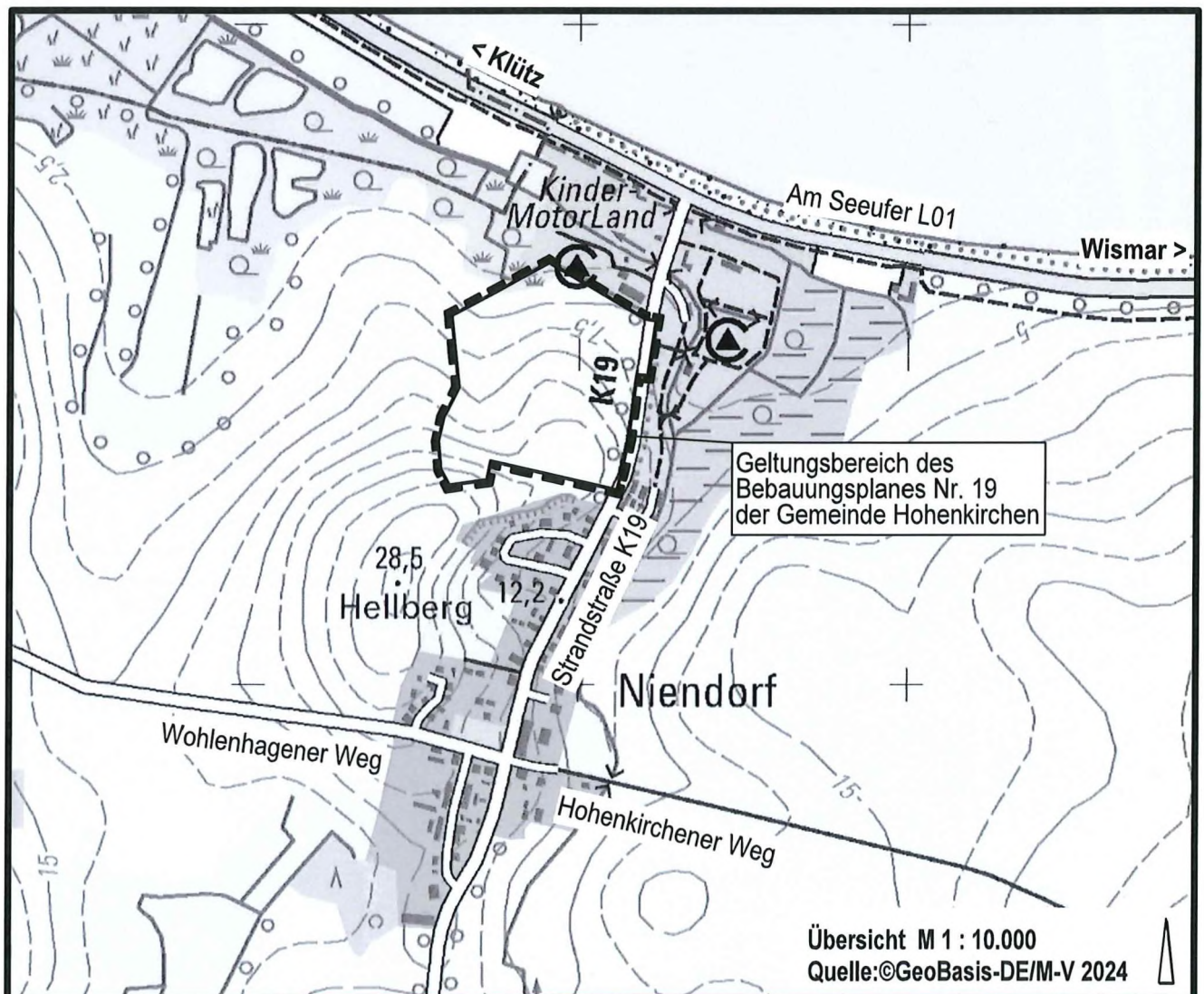


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 30. Mai 2024

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	1
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	1
2.	Planungsgegenstand	3
2.1.	Planungsanlass	3
2.2.	Erforderlichkeit der Planung	3
2.3.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.4.	Plangrundlage	7
2.5.	Planverfahren	7
2.6.	Sicherung der Bauleitplanung	9
2.7.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
2.8.	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
2.9.	Eigentumsverhältnisse	10
2.10.	Gutachten zum Bebauungsplan	10
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
3.1.	Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V	11
3.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM	12
3.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V	18
3.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	18
3.5.	Flächennutzungsplan	18
3.6.	Landschaftsplan	24
3.7.	Schutzgebiete – Schutzobjekte	24
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	26
4.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	26
4.2.	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	27
4.3.	Verkehrliche Erschließung	28
4.4.	Naturräumlicher Bestand	29
5.	Planungsziele und städtebauliches Konzept	30
5.1.	Planungsziele	30
5.2.	Städtebauliches Konzept	32
5.3.	Strandnutzung	41
5.4.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche	43
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	44
6.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	44

6.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	45
6.1.2.	Sondergebiete die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet	47
6.1.3.	Sonstiges Sondergebiet – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces	48
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	48
6.3.	Bauweise	49
6.4.	Größe der Baugrundstücke	49
6.5.	Zahl der Wohnungen	50
6.6.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen	51
6.7.	Anforderungen an Verkehrsflächen	51
6.8.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	51
6.9.	Höhenlage	52
6.10.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	52
6.11.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	53
6.12.	Wasserflächen	54
6.13.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	54
6.14.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	55
6.15.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	55
7.	Grünflächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	57
7.1.	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	57
7.2.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	58
7.3.	Grünflächen	58
7.4.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	59
8.	Örtliche Bauvorschriften	61
9.	Immissionsschutz	62
9.1.	Schallschutz	62
9.1.1.	Straßenverkehrslärm	62
9.1.2.	Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen	64
9.1.3.	Veranstaltungen	65
9.1.4.	Geräuschbelastung durch Sportanlagen	65
9.2.	Verkehrsbetrachtung in Niendorf	65
9.3.	Gerüche	65
10.	Klimaschutz	65
11.	Verkehrliche Erschließung	67
12.	Ver- und Entsorgung	68
12.1.	Trinkwasserversorgung	69
12.2.	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	69
12.3.	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	69

12.4.	Brandschutz/ Löschwasser	70
12.5.	Energieversorgung	71
12.6.	Telekommunikation	72
12.7.	Abfallentsorgung	73
13.	Flächenbilanz	76
14.	Auswirkungen der Planung	78
14.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	79
14.2.	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	80
14.3.	Verkehrliche Auswirkungen	81
14.4.	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen/ Wohnfolgebedarfe	82
15.	Nachrichtliche Übernahmen	83
15.1.	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	83
15.2.	Kreisstraße – K19	84
16.	Hinweise	84
16.1.	Bodenschutz	84
16.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	84
16.3.	Munitionsfunde	85
16.4.	Gewässerschutz	85
16.5.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	86
16.6.	Schifffahrt	86
16.7.	Artenschutzrechtliche Belange	86
16.8.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	87
16.9.	Gehölzschutzmaßnahmen	87
16.10.	Externe Kompensationsmaßnahmen	87
16.11.	Feuerwerk und Licht- / Lasershows	88
16.12.	Löschwasserbereitstellung	88
16.13.	Gestaltungssatzung	89
16.14.	Vermessung	89
16.15.	Unterhaltungsleistungen	89
16.16.	Energierrelevante Aspekte	89
16.17.	Vorgaben der technischen Planung	89
16.18.	Ersatzpflanzungen	89
16.19.	Beleuchtung	90
16.20.	Besucherinformation	90
17.	Planverwirklichung	90
17.1.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	90
17.2.	Kosten für die Gemeinde/ Finanzielle Auswirkungen	90
Teil 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	92
1.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	92

2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	92
2.1.	Charakteristik des Plangebietes	92
2.2.	Vorbelastungen	93
2.3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	93
2.4.	Bedarf an Grund und Boden	93
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	93
3.1.	Fachgesetze	94
3.1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	94
3.1.2.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	94
3.1.3.	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)	95
3.1.4.	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	96
3.1.5.	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	96
3.1.6.	Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	96
3.2.	Fachpläne	97
3.2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	97
3.2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	97
3.2.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V)	97
3.2.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)	97
3.2.5.	Flächennutzungsplan	97
3.2.6.	Landschaftsplan	98
3.3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	98
4.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	105
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	108
5.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	108
5.2.	Bewertungsmethodik	108
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	109
5.3.1.	Schutzgut Tiere	109
5.3.2.	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	113
5.3.3.	Schutzgut Fläche	113
5.3.4.	Schutzgut Boden	114
5.3.5.	Schutzgut Wasser	114
5.3.6.	Schutzgüter Luft und Klima	115
5.3.7.	Schutzgut Landschaftsbild	115
5.3.8.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	116
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	118
5.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	119
5.5.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	119
5.5.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	121
5.5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	121
5.5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	123
5.5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	123
5.5.6.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	126

5.5.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	126
5.5.8.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	127
5.5.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	128
5.5.10.	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter	129
5.5.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	130
5.5.12.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	131
5.5.13.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	132
5.5.14.	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	132
5.5.15.	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	132
6.	Aussagen zum Artenschutz	133
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	134
7.1.	Gesetzliche Grundlagen	135
7.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	135
7.2.1.	Bestandsbeschreibung	135
7.2.2.	Bilanzierungsgrundlagen	138
7.3.	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	138
7.3.1.	Ermittlung des Biotopwertes	138
7.3.2.	Ermittlung des Lagefaktors	141
7.3.3.	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	142
7.3.4.	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	145
7.3.5.	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)	146
7.4.	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	146
7.5.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	148
7.5.1.	Baumbestand	148
7.5.2.	Ermittlung des Kompensationsumfanges für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich	153
7.6.	Ermittlung des Kompensationsumfanges	154
7.7.	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	158
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	159
8.1.	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	159
8.2.	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	161
8.3.	Externe Ausgleichsmaßnahmen	162
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	162
10.	Zusätzliche Angaben	163
10.1.	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	163

10.2.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	164
10.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	166
10.4.	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	171

Teil 3	Ausfertigung	173
---------------	---------------------	------------

1.	Beschluss über die Begründung	173
2.	Arbeitsvermerke	173

Teil 4	Anlagen	174
---------------	----------------	------------

Anlage:	Bestandskarte mit Eingriffsbereich und Wirkzonen (Planungsstand: Mai 2022, ergänzt Juni 2023)	174
---------	---	-----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

Abb. 1:	Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches	5
Abb. 2:	Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf	6
Abb. 3:	Externe Ausgleichsflächen nordwestlich des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf	7
Abb. 4:	Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Lage Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot)	24
Abb. 5:	Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und Lage Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot)	25
Abb. 6:	Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes	26
Abb. 7:	Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot) mit Umgebung	28
Abb. 8:	Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot) mit erweiterter Umgebung	29
Abb. 9:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung bisheriger Flächennutzung	33
Abb. 10:	1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung zukünftiger Flächennutzung im Änderungsbereich	34
Abb. 11:	Städtebauliches Konzept Vorentwurf 2018, Variante 1	35
Abb. 12:	Städtebauliches Konzept, Vorentwurf 2018, Variante 2	36
Abb. 13:	Städtebauliches Konzept als Grundlage Entwurf, agmm Architekten + Stadtplaner 2023	37
Abb. 14:	Lageplan Straßenbau, Regenrückhaltegraben mit gedrosselter Ableitung (Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Stand Juli 2023)	41
Abb. 15:	Quelle: HOFFMANN-LEICHTER - Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände / maßgeblicher Außenlärmpegel / tags	56
Abb. 16:	Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme	88

Abb. 17: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)	98
Abb. 18: Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)	101
Abb. 19: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)	103
Abb. 20: Beschreibung der in der vorherigen Abbildung dargestellten gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop	104
Abb. 21: Wasserschutzgebiete und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)	105
Abb. 22: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen (Planungsstand: Mai 2022, ergänzt Juni 2023)	137
Abb. 23: Darstellung Eingriff in den Wurzelschutzbereich Baum Nr. 2 und 3	149
Abb. 24: Darstellung Eingriff in den Wurzelschutzbereich Baum Nr. 21 und 22	150
Abb. 25: geänderter Wegeverlauf	152
Abb. 26: Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme	157

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Flächenbilanz für den Plangeltungsbereich	76
Tab. 2: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006	99
Tab. 3: 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)	100
Tab. 4: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand	102
Tab. 5: 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)	102
Tab. 6: Artenliste der Brutvögel im Planbereich (Acker/ Intensivgrünland) (BAUER)	110
Tab. 7: Artenliste der Brutvögel der Strukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches (BAUER)	111
Tab. 8: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER)	112
Tab. 9: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER)	112
Tab. 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	117
Tab. 11: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	138
Tab. 12: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	139
Tab. 13: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	139
Tab. 14: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	141
Tab. 15: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	143
Tab. 16: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	145
Tab. 17: Multifunktionaler Kompensationseingriff	146
Tab. 18: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	146
Tab. 19: Eingriffsermittlung Wurzelschutzbereich	153
Tab. 20: externe Kompensationsmaßnahme	158
Tab. 21: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ	158

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 Gemeinde Gramkow als Bestandteil der neuen Gemeinde Hohenkirchen dem Amt Klützer Winkel als Verwaltung zugewiesen.

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Hohenkirchen nimmt mit den Ortsteilen insgesamt eine Fläche von 40,98 km² ein. Die Einwohnerzahl wurde in der Phase Entwurf mit 1424 Einwohnern, davon betrug der Anteil in Nebenwohnungen 163, Stand 2018, (Quelle: Amt Klützer Winkel) benannt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Hohenkirchen mit 1250 Einwohnern durch die Gemeinde benannt.

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 dieses „Kundenklientel“, welches 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 Wismarbucht 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.

2. Planungsgegenstand

2.1. Planungsanlass

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihr städtebauliches Entwicklungskonzept auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konkretisiert und arbeitet nun im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen an der Vorbereitung der Schaffung der verbindlichen Planungsvorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen insgesamt und insbesondere der Planungsziele für die 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. Im Rahmen der Planaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 19 werden die Flächen im Flächennutzungsplan adäquat zurückgenommen.

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 an die konkreten Ziele der Bebauungsplanung anzupassen.

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan Nr. 19 für Teilflächen nördlich der Ortslage Niendorf auf. Diese Teilflächen 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 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 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 vorzusehen, 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 eine andere Zielsetzung 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 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 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 des Vorhabens auf den Ort Niendorf und die Gemeinde Hohenkirchen untersucht.

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Kapazitäten wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung 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 des Vorhabens 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 wurde die Verträglichkeit mit den anderen innerhalb der Ortslage vorhandenen Nutzungen dargestellt und nachgewiesen. Hier ging es maßgeblich um die Auswirkungen auf die vorhandene Dauerwohnnutzung. Mit der Ferienanlage handelt es sich um eine Ergänzung des bereits vorhandenen Angebots an Ferienanlagen wie dem Campingplatz, der Ferienanlage „Meerleben“ und einzelnen kleineren Ferieneinrichtungen. Die Wohnnutzung wird ausdrücklich zur Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Niendorf gewünscht. Die Nachweise dafür und deren Verträglichkeit werden im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanung (1. Änderung des Flächennutzungsplanes) erbracht. Die Wirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 19.

2.3. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde noch mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 vom 27. September 2018 wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch die Ferienanlage „Seeblick“,
- im Osten: durch die Strandstraße (K19), Flächen für die Landwirtschaft und die Ferienanlage „Meerleben“,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft und den Wohlenhagener Weg,
- im Westen und Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft.

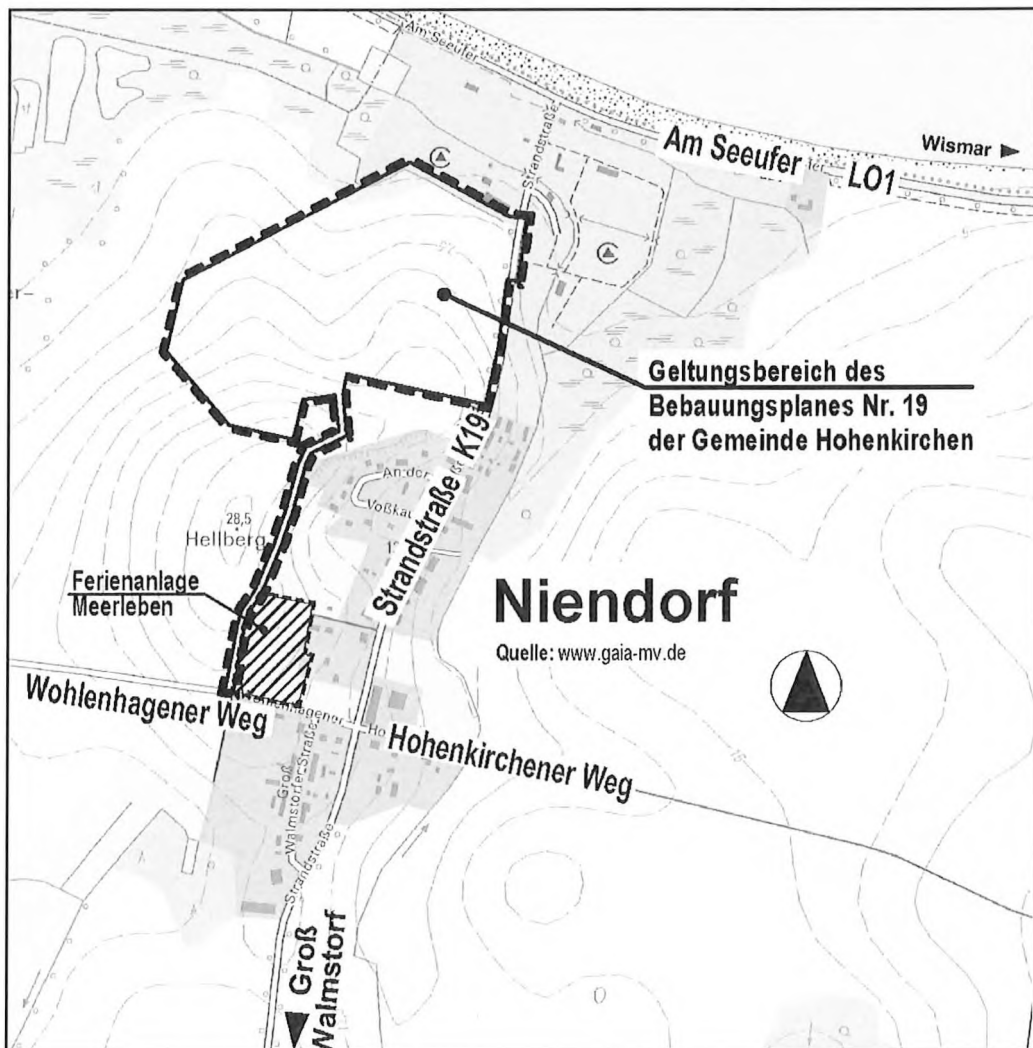


Abb. 1: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

Bereits im Rahmen der Erörterung der Zielsetzungen für den Flächennutzungsplan wurden die Zielsetzungen für die Ortslage Niendorf überprüft. Die abschließende Regelung der Zielsetzungen wurde jedoch auf die Ebene der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 19 verlagert. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden die konkreten Ziele für die Bebauung und für die Freiflächen entwickelt. Die Gemeinde hat sich am 06.04.2022 in einem Grundsatzbeschluss zur Reduzierung des Plangeltungsbereiches entschieden. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im Ortsteil Niendorf auch die

Wohnfunktion als festen Bestandteil weiterhin zu sichern und zu wahren, wurde festgelegt, dass für einen reduzierten Plangeltungsbereich 25 % der Bebauung als Erstwohnsitz im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes zu nutzen sind. Das bedeutet, dass 10 Grundstücke für eine Wohnbebauung und 30 Grundstücke für eine Feriennutzung zu etablieren sind. Es ergibt sich somit eine Reduzierung der Fremdenverkehrskapazität von ursprünglich für das veränderte Plankonzept vorgesehenen 200 auf 150 touristische Betten.

Mit dem veränderten Plangeltungsbereich wurde das Beteiligungsverfahren entsprechend fortgeführt und durchgeführt. Die Diskussion mit der Öffentlichkeit fand hierin ihre entsprechende Bewertung. Der Ortsteil Niendorf soll durch eine hochwertige Ferienanlage und durch vorzugsweise straßenbegleitend vorzusehende Wohngrundstücke ergänzt werden. Der Plangeltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 19 für den im Entwurf betrachteten Plangeltungsbereich beträgt 8,02 ha.

Ausgleichsflächen werden außerhalb und unmittelbarer Angrenzung an das Plangebiet nachgewiesen. Der Plangeltungsbereich für den Bebauungsplan berücksichtigt diejenigen Flächen, die maßgeblich für das im Entwurf betrachtete Konzept sind. Das Plankonzept wurde entsprechend umgesetzt und hat Auswirkungen auf den Geltungsbereich, der wie folgt begrenzt wird:

- im Norden: durch das Grundstück Strandstraße Nr. 20 und die Gehölzflächen entlang des Fließgewässers,
- im Osten: durch die Strandstraße (Kreisstraße K19),
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich ist in der nebenstehenden Übersicht abgebildet.

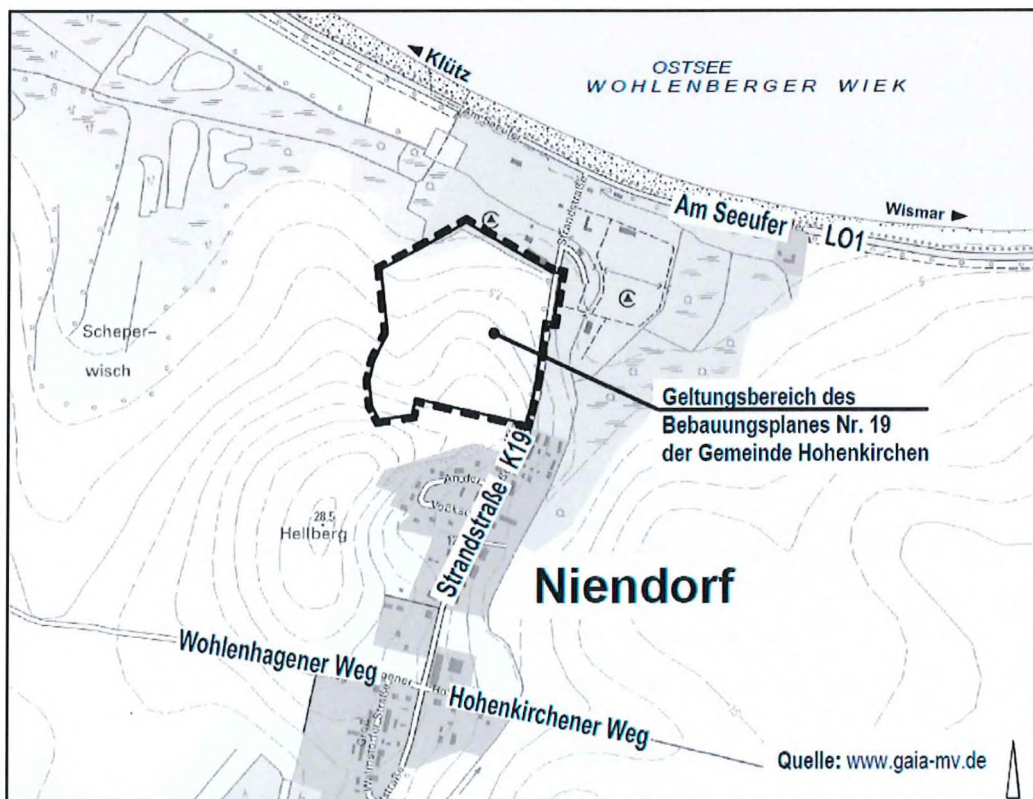


Abb. 2: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb und in Angrenzung des Plangebietes. Sie befinden sich auf den Flurstücken 32/2 und 30/2 der Gemarkung Niendorf (bei Grevesmühlen), Flur 1.

Die Ausgleichsflächen befinden sich nordöstlich des Plangebietes und stellen die Verbindung zu den Polderflächen und Moorbereichen dar.

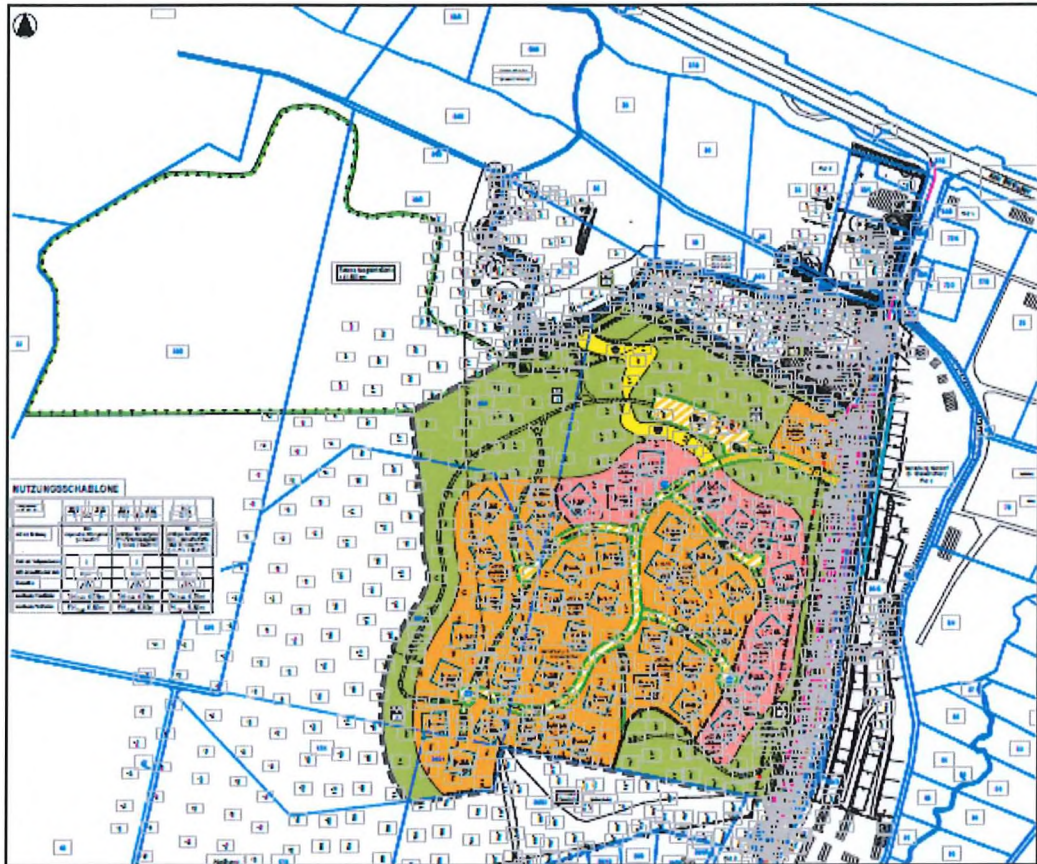


Abb. 3: Externe Ausgleichsflächen nordwestlich des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf

2.4. Plangrundlage

Als Plangrundlage wurde der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Siwek, 23970 Wismar, Kanalstraße 20, auf der Grundlage des ursprünglich durch das Vermessungsbüro Dubbert gefertigten Lage- und Höhenplanes erstellt. Der Lagebezug ist ETRS 89, der Höhenbezug ist DHHN92.

2.5. Planverfahren

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss am 26.06.2007 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Mit dem Vorentwurf wurden die Behörden vom 29. Dezember 2008 bis zum 2. Februar 2009 frühzeitig am Beteiligungsverfahren beteiligt und die Behörden und TÖB frühzeitig am Aufstellungsverfahren für die Bauleitplanung beteiligt. Die Zielsetzungen für die Bauleitplanung haben sich unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Ver- und Entsorgung, an die Erschließung und unter Berücksichtigung der dann vorliegenden Erschließungsträgersgemeinschaft mit

dem Vorentwurf 2018 erheblich geändert. Es wurde noch deutlicher Bezug auf die konkrete Einbindung in die landschaftliche Situation genommen. Mit dem erneuten Vorentwurf erhielt die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.03.2019 bis zum 08.04.2019 Gelegenheit zur Beteiligung. Darüber hinaus wurden auch die Behörden und TÖB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes wurden dann auch die Zielsetzungen für die Ortsentwicklung in Niendorf präzisiert. Dies hatte dann auch Auswirkungen auf die weitergehende Diskussion.

Eine weitere Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 15.07.2021 im Haus der Gemeinde zur Wiek 1 in 23968 Beckerwitz Ausbau statt. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die bisherigen Zielsetzungen erörtert und diskutiert. Es wurde über Ziele und Zwecke der Planung des vorliegenden Bearbeitungsstandes unterrichtet und Stellungnahmen wurden erörtert. Die Erörterung bezog sich auf den Gesamtplan gemäß Beteiligungsverfahren von 2018/ 2019.

Der Bebauungsplan Nr. 19 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 wurde mit dem Entwurf Stand Juli 2023 fortgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Zeitraum vom 12. Oktober 2023 bis zum 23. November 2023 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens am 25. Oktober 2023 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Verbände wurden beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist parallel erfolgt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden Stellungnahmen privater Einwender vorgetragen. Hier ging es um die Zufahrt für ein Grundstück. Dies wurde im Planverfahren als Möglichkeit geregelt. Darüber hinaus ging es um die Notwendigkeit der Bereitstellung von Löschwasser, nicht vom Grundsatz, sondern nach dem Umfang. Hier hat die Gemeinde ihre Zielsetzungen im Rahmen der Vorsorge aufrechterhalten. Die Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Verbände, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit ist am 09. April 2024 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen erfolgt. Der Satzungsbeschluss wurde am 30. Mai 2024 gefasst. Dabei wurde bestimmt, dass der Bebauungsplan nach Herstellung der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes rechtskräftig bekannt zu machen ist.

2.6. Sicherung der Bauleitplanung

Instrumente der Plansicherung werden auf der Ebene der Beteiligung mit dem Entwurf nicht mehr als erforderlich angesehen. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches stehen für die Realisierung des Vorhabens zur Verfügung. Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich, weil ohne Planung eine Realisierung und Umsetzung von Vorhaben nicht möglich ist. Voraussetzung für die Realisierung von Vorhaben ist der Planstand nach § 33 BauGB inklusive der gesicherten Erschließung. Vorkaufsrechte sind entbehrlich.

2.7. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 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).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).
- 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 Satzung über den 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 Gesetz vom 08. Juni 2021, (GVOBl. M-V S. 866).
- 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 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- 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).
- Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist
- 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), letzte Änderung durch Gesetz vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866).

2.8. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung, im Maßstab M. 1: 1000
mit der Planzeichenerklärung,
- Teil B - Textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften,
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes entsprechend dem Stand des Verfahrens dargelegt werden, beigelegt.

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

2.9. Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen befinden sich im Privateigentum, sofern sie das Vorhaben der baulichen Nutzung konkret betreffen. Das Gemeindeeigentum betrifft die öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Flächen ist absehbar, dass das Vorhaben umsetzbar ist.

2.10. Gutachten zum Bebauungsplan

Folgende Gutachten, die auch im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan 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 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 werden erbracht (4.3.3 (3) RREP WM).

Landesplanerische Stellungnahme und Bewertungsergebnis

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt. Die Stellungnahme des Amtes für

Raumordnung und Landesplanung vom 25.04.2019 wurde im Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf genutzt.

Zu den veränderten Planungszielen in der Gemeinde entsprechend Grundsatzbeschluss 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.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Anforderungen der Abstimmung und den Anforderungen zur Nachweisführung auseinandergesetzt. Die Ergebnisse sind im Nachfolgenden dargestellt.

Vorrang der Innenentwicklung

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

Wohnbauentwicklung im Ortsteil Niendorf

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

Eigenbedarfsentwicklung

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

Überprüfung der Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

Flächennutzungsplan reduziert. Die Anpassung der Grünflächen wird vorgenommen. Die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dargestellt.

Nachweis des Bedarfes der touristischen Entwicklung im Ortsteil Niendorf

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

Bodenpunkte/ Ackerwertzahl

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

Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege/ Natura 2000-Gebiete

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

Die abschließende landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 05.12.2023 wird dieser Dokumentation beigelegt.

Danach wurde beurteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße in der Gemeinde Hohenkirchen mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Ausführungen zur touristischen Entwicklung werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde betrachtet den Tourismus als wichtigen Wirtschaftsbereich. Es ist eine gewerblich betriebene Ferienanlage vorgesehen. Der gewerbliche Charakter soll gewährleistet werden.

Im Zusammenhang mit der Wohnentwicklung hält die Gemeinde Hohenkirchen die Zielsetzung für Niendorf aufrecht. Die Realisierung von Wohnungen ist in begrenztem Umfang vorgesehen und wird auch dauerhaft gesichert. Die Flächenangaben bezüglich des Entwicklungsrahmens werden überprüft. Hier erfolgt eine entsprechende Klarstellung. Im Rahmen der Wohnentwicklung ist ein entsprechendes Energiekonzept vorgesehen. Die Klarstellung erfolgt auf der Ebene der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



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

Amt Klützer Winkel
Für die Gemeinde Hohenkirchen
Schloßstraße 1
23948 Klütz

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-508-155/23
Datum: 05.12.2023

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

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf der Gemeinde Hohenkirchen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 25.10.2023 (Posteingang: 25.10.2023)
Ihr Zeichen: AB

Sehr geehrte Frau Burda,

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

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 19 für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf der Gemeinde Hohenkirchen bestehend aus Planzeichnung (Stand: August 2023) und Begründung vorgelegen. Darüber hinaus fand am 10.06.2022 ein Abstimmungsgespräch zum Vorhaben statt.

Die Ursprungsplanung für diesen Bereich sah die Entwicklung einer gewerblich betriebenen Ferienhaussiedlung mit 40 Ferienhäusern sowie eines Hotels vor. Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten wurde mit landesplanerischer Stellungnahme vom

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

18.06.2008 mitgeteilt, dass die Bettenkapazität auf max. 400 Betten zu beschränken ist. Mit Schreiben vom 25.04.2019 wurde das Vorhaben zuletzt positiv bewertet.

Zwischenzeitlich hat sich das Planungsziel für diesen Bereich geändert. Schwerpunkt ist nach wie vor eine Erweiterung des touristischen Angebots in diesem Bereich. Dieses soll jedoch auf eine Ferienhausanlage mit 30 Grundstücken (ca. 150 Betten) reduziert werden. Da der ortsansässigen Bevölkerung zahlreiche Wohnungen durch die Nutzung als Zweitwohnungen verloren gehen, hat die Gemeinde den Wunsch geäußert, neben der touristischen Beherbergung auch ein Angebot an Dauerwohnungen zu schaffen. Dieser Nachfrage wird mit der Bereitstellung von 10 Grundstücken zum Dauerwohnen Rechnung getragen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. acht Hektar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen werden für den Vorhabensbereich Sondergebiete, die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiete für Ferienhäuser sowie Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Versorgung und Infrastruktur“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich gemäß RREP im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschafts- und Standortbasis. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können (vgl. Programmsatz 3.1.1 (4) RREP WM).

Darüber hinaus befindet sich die Gemeinde Hohenkirchen laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. einem Tourismusschwerpunktraum.

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. Programmsätze 4.6 (1 und 2) LEP M-V). In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Einer Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden (vgl. Programmsatz 4.2 (8) RREP WM bzw. Programmsatz 4.2 (9) der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 RREP WM).

Im Rahmen des o. g. Abstimmungsgesprächs wurde mitgeteilt, dass im Ursprungsplan eine gewerblich betriebene Ferienhaussiedlung vorgesehen war. Ich gehe davon aus, dass auch mit dem verringerten Umfang der Ferienhausanlage daran festgehalten wird. Diese Information lässt sich aus den Unterlagen derzeit nicht entnehmen. In einem Telefonat mit dem zuständigen Planer wurde mir dies jedoch mündlich bestätigt. Ich bitte jedoch darum, diesen Sachverhalt in den Unterlagen zu ergänzen.

Wohnbauentwicklung

Gem. den Programmsätzen 4.2 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Der Eigenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung einer Gemeinde bis zum Jahr 2020 ist mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Stand 2005) anzusetzen. Diesen Entwicklungsrahmen hat die Gemeinde bereits vollständig ausgeschöpft, so dass auf dieser Grundlage keine wohnbauliche Entwicklung erfolgen kann.

Am 05.07.2023 hat die Verbandsversammlung den Abschluss des Teilfortschreibungsverfahrens der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM beschlossen. Nach erfolgter Rechtsfestsetzung durch die Oberste Landesplanungsbehörde werden die hier getroffenen Festlegungen als Grundlage zur Bewertung von Bauleitplanungen herangezogen. Eine erste Einschätzung des in Rede stehenden Vorhabens der Gemeinde Hohenkirchen kann auf dieser Grundlage jedoch bereits jetzt erfolgen, da davon auszugehen ist, dass sogenannte „Ziele in Aufstellung“ existieren, die als Erfordernisse der Raumordnung bei der Bewertung herangezogen werden können.

Der Entwurf sieht eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes vor. Demnach soll nicht-zentralörtlichen Gemeinden ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 0,6 ha (netto)/500 EW zugestanden werden. Im Falle der Gemeinde Hohenkirchen wird somit von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 1,6 ha ausgegangen. Gemäß Programmsatz 4.2 (6) Z RREP WM besteht zudem die Möglichkeit, eine Wohnbauflächenentwicklung über den kommunalen Entwicklungsrahmen hinaus zuzulassen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen dafür vorliegen. Dieses zusätzliche Potenzial wird auf 0,3 ha/500 EW festgelegt. Da sich die Gemeinde Hohenkirchen gemäß RREP WM in einem Tourismusschwerpunktraum befindet, kann eine Anwendung der Ausnahmeregelung entsprechend Programmsatz 4.2 (6) erfolgen. Somit steht der Gemeinde ein zusätzliches Potenzial von 0,8 ha zur Verfügung. Der kommunale Entwicklungsrahmen beläuft sich demnach auf insgesamt 2,4 Hektar. Angerechnet werden ausschließlich die tatsächlich als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flächen. Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass ca. ein Hektar als Wohnbaufläche ausgewiesen sollen. Das Vorhaben fügt sich somit in den zur Verfügung stehenden Entwicklungsrahmen ein. Für die Gemeinde Hohenkirchen verbleibt damit ein kommunaler Entwicklungsrahmen von 1,4 ha.

Der Entwurf der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM sieht zudem eine stärkere Auseinandersetzung mit Entwicklungen in den Ortsteilen von Gemeinden vor. Demnach soll in den nicht-zentralen Gemeinden die wohnbauliche Entwicklung auf den infrastrukturell am besten ausgestatteten Ortsteil ausgerichtet werden. Vor diesem Hintergrund soll die Gemeinde prüfen, welcher Ortsteil zukünftig prioritär entwickelt werden soll. Eine maßvolle Entwicklung im Sinne von Nachverdichtungen oder Lückenbebauung im Innenbereich ist grundsätzlich in allen Ortsteilen möglich.

Im Rahmen des o. g. Abstimmungsgesprächs wurde seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg darauf hingewiesen, dass im B-Plan Festsetzungen zur Sicherung der Wohnfunktion im WA-Gebiet zu treffen sind. Dieser Aufforderung ist die Gemeinde mit den vorliegenden Unterlagen nachgekommen.

Abschließend weise ich noch darauf hin, dass im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Ausweisung neuer Siedlungsflächen unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Energie, Ressourcen und Fläche vollzogen werden soll. Um die Neuversiegelung zu verringern, soll in der ganzen Region ein flächensparendes Bauen angestrebt werden (vgl. Programmsatz 4.1 (3) der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 RREP WM).

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 Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Jana Eberle

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).

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

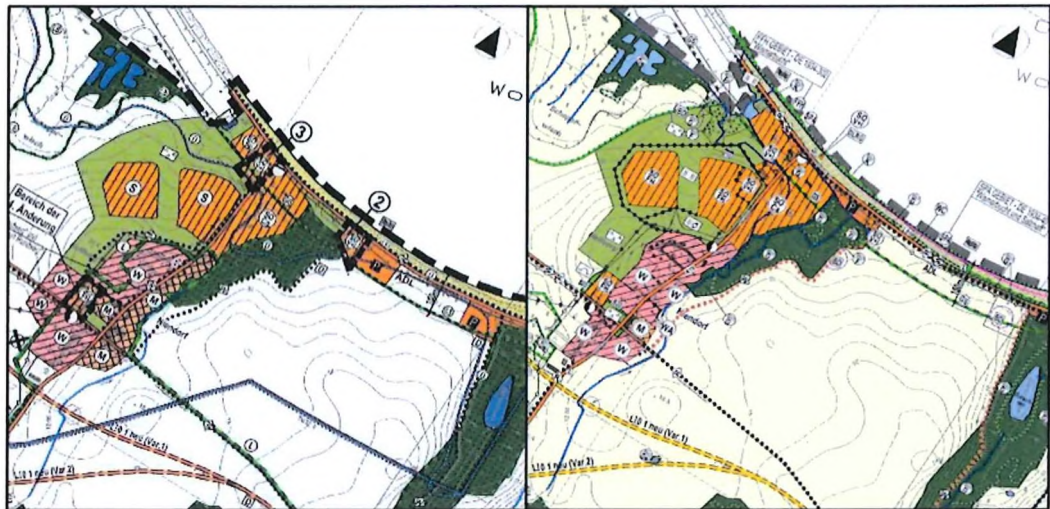


Abbildung 1: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Niendorf, ohne Maßstab

Bisher:

Die bisherige Nutzung der Ortslage Niendorf ist charakterisiert durch Gemischte Bauflächen, vor allem östlich der Haupteerschließungsstraße K19, und Wohnbauflächen, vor allem westlich der Haupteerschließungsstraße 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 ortsnahe liegen, aufrecht zu erhalten. Diese Nutzung geht einher mit einer verbesserten Parkraumbewirtschaftung.

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

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

Wohnbauflächen am westlichen Rand des Ortes werden reduziert und Teile der Gemischten Baufläche westlich der Straße K19 werden zukünftig als

Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hat die Nutzungen überprüft und stellt die Flächen unter Würdigung der vorhandenen Nutzung als Wohnbauflächen dar. Geringfügige Ergänzungen / Verdichtungen innerhalb des Bestandes sind möglich.

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

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

Auf die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 nordwestlich des Barchsees 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.

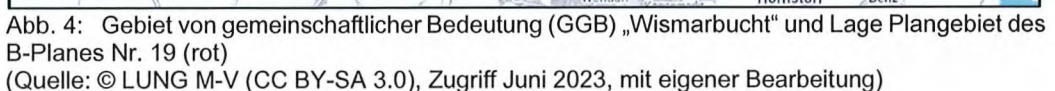
Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Bearbeitungen im Parallelverfahren angepasst. Die Vereinbarkeit der Wohnnutzung wird begründet. Dies ist dadurch begründet, dass in der Gemeinde zusätzlich neben der Entwicklung des Fremdenverkehrs auch eine angemessene Wohnentwicklung erfolgen soll. Der Standort 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 Gemeinschaftsanlage vorgesehen ist, die gleichartige Verhaltensregeln verbindet. 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.

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

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

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

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



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

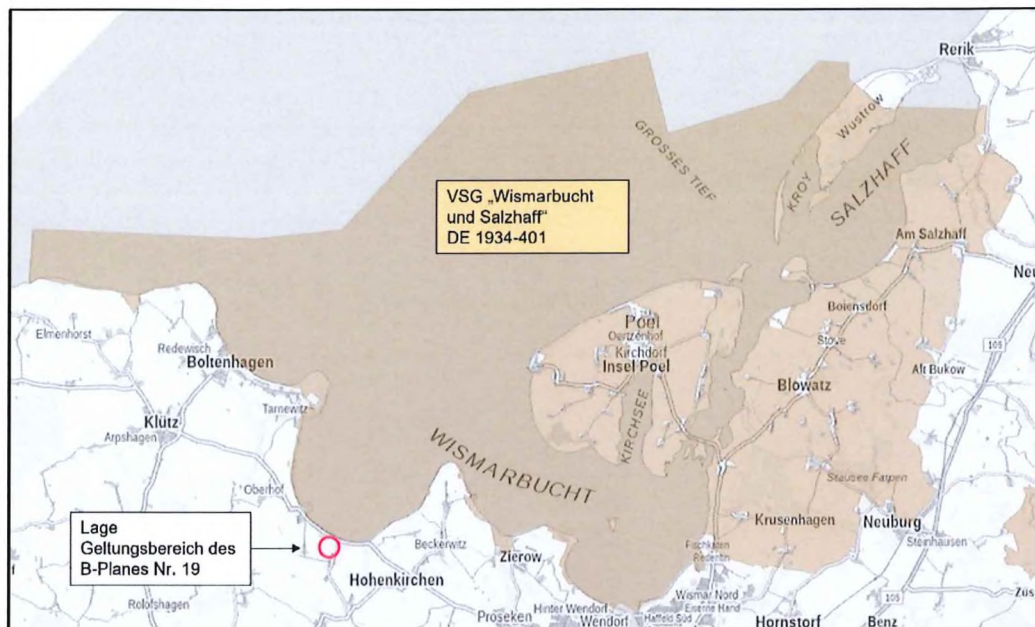


Abb. 5: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und Lage Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot)

(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).

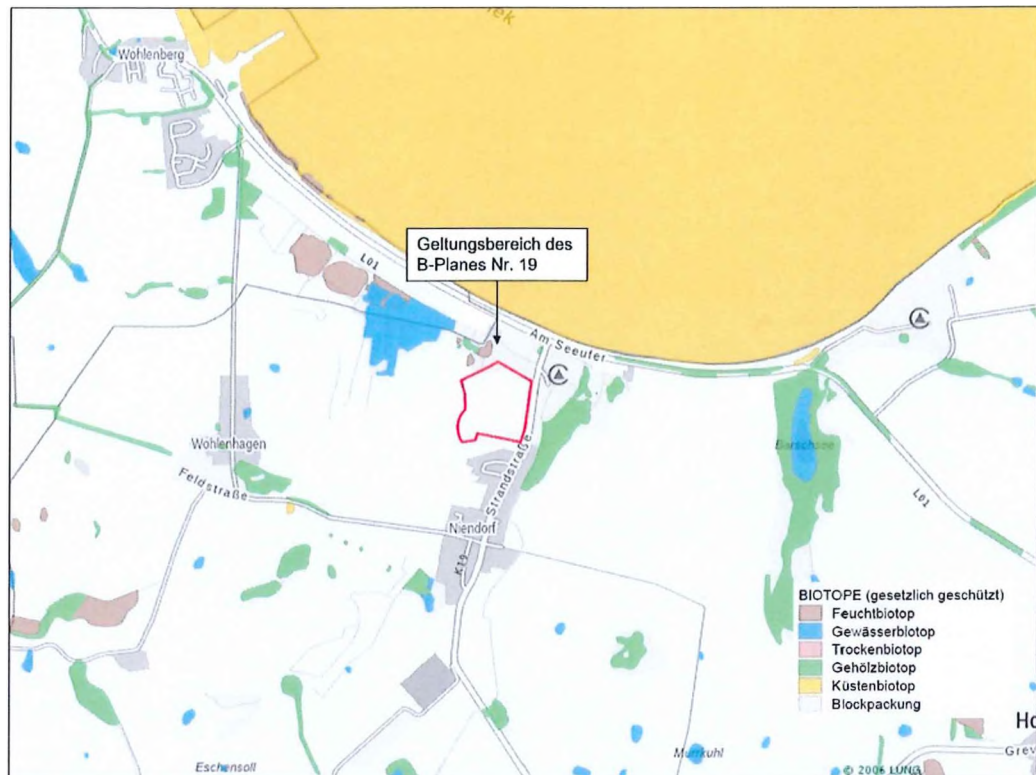


Abb. 6: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

Zollbelange

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

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes schließt nördlich an die vorhandene Ortslage Niendorf unter Berücksichtigung eines Freihaltebereiches, der nicht baulich genutzt wird und auch nicht in den Geltungsbereich einbezogen wird an. Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind nicht mit einem Bebauungsplan oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung überplant. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf als Sondergebiete für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO, als sonstige Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur nach § 11 Abs. 2 BauNVO und als Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung überplant.

Ohne Aufstellung einer Bauleitplanung ist die Umsetzung der Planungsziele nicht möglich.

4.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes

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

Angrenzend an das Plangebiet

Nördlich an das Plangebiet grenzen eine Ferienanlage und eine als Campingplatz genutzte Fläche an. Östlich des Plangebietes, östlich der Strandstraße (K19) befindet sich der gewachsene Campingplatz, der den maßgeblichen Bestandteil der Fremdenverkehrsnutzung ausmacht.

Südlich des Plangebietes befindet sich Fläche 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 das Plangebiet anschließend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Nordwestlich an das Plangebiet 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 Plangebietes und der sich daraus ergebenden unmittelbaren Umgebung.



Abb. 7: Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (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

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Niendorf.

Das Plangebiet ist über die Kreisstraße 19, die von der Landesstraße L 01 (Klütz – Wismar) als überregionale Anbindung abzweigt, erreichbar.

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

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

ÖPNV

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

4.4. Naturräumlicher Bestand

Es wird Gelände überplant, welches von der Ortslage Niendorf mit der Bebauung an der Voßkaul in Richtung der Ostsee abfällt. Die höchstgelegenen Flächen innerhalb des Plangebietes befinden bei etwa 20 m DHHN92 im südlichen Plangebiet. Das Gelände fällt nach Norden stark bis auf Höhen von etwa 3,5/ 4 m DHHN92 und nach Nordwesten bis auf Höhen von 5,0 m DHHN92 ab. Der höchstgelegene Punkt befindet sich bei 19,99 m DHHN92 innerhalb des Plangebietes auf Grünfläche. Der höchstgelegene Punkt innerhalb von überbaubaren Flächen befindet sich bei einer Höhe von 19,68 m DHHN92. Der niedrigste Geländepunkt innerhalb des Plangebietes liegt bei 2,3 m DHHN92. Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich vorzugsweise und überwiegend auf Flächen der Landwirtschaft. Es handelt sich um unbebaute Flächen. Die Flächen unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung und keiner sonstigen anthropogenen Nutzung. Eine ausführliche Beschreibung des naturräumlichen Bestandes ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aus dem Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes ist die örtliche Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes erkennbar. Eine detaillierte Beschreibung der Bestandssituation findet sich im Teil 2 der Begründung, Umweltbericht.



Abb. 8: Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot) mit erweiterter Umgebung
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

5. Planungsziele und städtebauliches Konzept

5.1. Planungsziele

Planungsziele der Gemeinde insgesamt

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

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt den namensgebenden Ort für das Gemeindegebiet, den Ortsteil Hohenkirchen, als Hauptort für das Wohnen und für die zukünftige Infrastrukturentwicklung zu entwickeln. 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 sind 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 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 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 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.

Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan auf der Grundlage des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes auf, der wiederum eine 1. Änderung erfährt. Das Entwicklungsgebot ist weiterhin beachtet. Eine Durchgrünung des Gebietes ist vorgesehen. 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. 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.

Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass Konflikte zwischen dem Infrastrukturbereich von „Kindermotorland“ und der Wohn- und Ferienanlage im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 ausgeschlossen sind und ausgeschlossen werden können.

5.2. Städtebauliches Konzept

Zur planerischen Umsetzung der vorgenannten Planungsziele für die Entwicklungen in der Ortslage Niendorf wurde das nachfolgend aufgeführte städtebauliche Konzept entwickelt.

Das städtebauliche Konzept für die Bebauung innerhalb des Bereiches im nördlichen Anschluss an die bebaute Ortslage Niendorf hat sich im Zeitraum der Bearbeitung verändert:

2008:

Im Vorentwurf 2008 war eine Mischung von Ferienhäusern mit Hotel und Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vorgesehen.

2018:

Im Vorentwurf 2018 wird ausschließlich die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit der erforderlichen Infrastruktur vorgesehen; wobei das Ferienhausgebiet als gesamtheitliche und gewerblich betriebene Anlage gesehen wird. Der gewerbliche Betrieb wurde aus Sicht der Gemeinde einem anderen möglichen Konzept für Ferienhäuser und deren Nutzung vorgezogen. Es wurde das Ziel entwickelt, die Fremdenverkehrswirtschaft in der Gemeinde weiterzuentwickeln und weitere positive Aspekte neben dem bewirtschafteten Campingplatz zu erzielen.

2022:

Im städtebaulichen Konzept 2022 hat die Gemeinde mit dem Grundsatzbeschluss entschieden, neben einer Ferienkapazität, die von bisher 400 Betten auf 200 Betten reduziert wurde auch eine Entwicklung des Wohnens zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt nunmehr 10 Grundstücke für die Wohnbebauung und 150 Betten für die Ferienhausbauung. Es ist das Ziel der Gemeinde, die Wohnfunktion auch im Ortsteil Niendorf zu stärken und darüber hinaus die Wohnfunktion in bestehenden Gebäuden zu sichern. Für die Ferieneinrichtung ist die Entwicklung der Infrastruktur mit einem Gemeinschaftshaus und der Integration von Coworking Spaces, die über das Gebiet hinauswirken können vorgesehen. Damit soll ein nachhaltiges Konzept, dass auch die umsäumenden Grünflächen für eine öffentliche Nutzung offen hält gewährleistet werden und umgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der verbesserten Wegeverbindung an der Strandstraße (K19) durch den Geh- und Radweg wird auf einen zusätzlichen Weg im westlichen Bereich des Plangebietes über landwirtschaftliche Flächen bis zur Ferienanlage Meerleben verzichtet.

Zwischen der vorhandenen bebauten Ortslage um die Voßkaul und dem Feriengebiet verbleibt eine Freifläche. Außerhalb des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin bewirtschaftet werden. Innerhalb des Plangebietes werden zum Teil Grünflächen festgesetzt, die auch die besondere Höhensituation, höchste Höhen, im südlichen Plangebiet berücksichtigen.

Zur Illustration der planerischen Entwicklung des Konzeptes sind unterschiedliche Plandarstellungen unter Berücksichtigung der ALK (automatisierte Liegenschaftskarte) bzw. von Luftbildern beigefügt. Es erfolgt eine plausible Ableitung aus den Darstellungen des Bestandes bis zum nunmehr verfolgten städtebaulichen und fremdenverkehrlichen Entwicklungskonzept.

Aus den Abbildungen unter Gliederungspunkt 4. zur „Städtebaulichen Bestandsaufnahme“ ist in den Luftbildern die entsprechende derzeitige örtliche Situation ersichtlich.

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

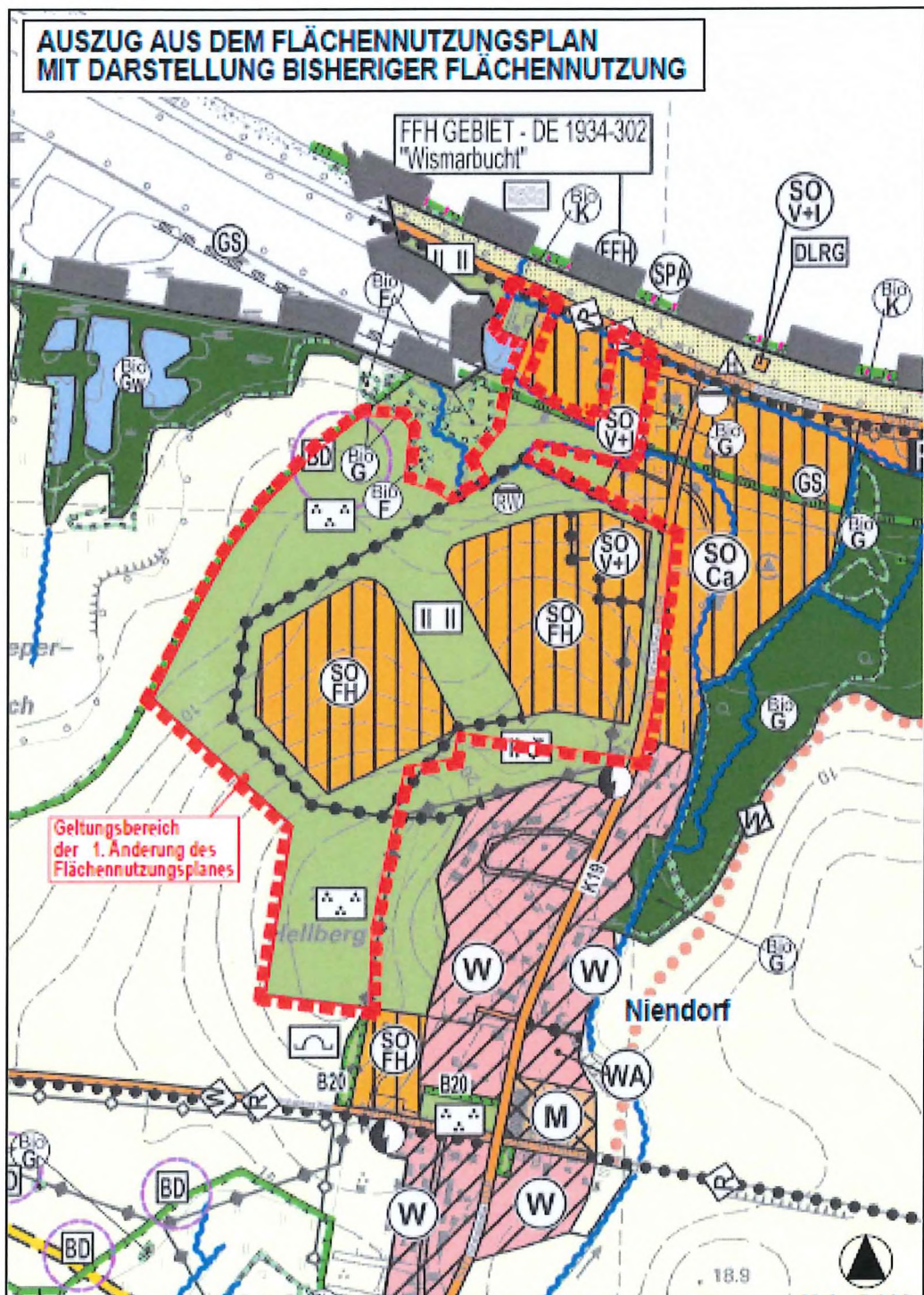


Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung bisheriger Flächennutzung

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.

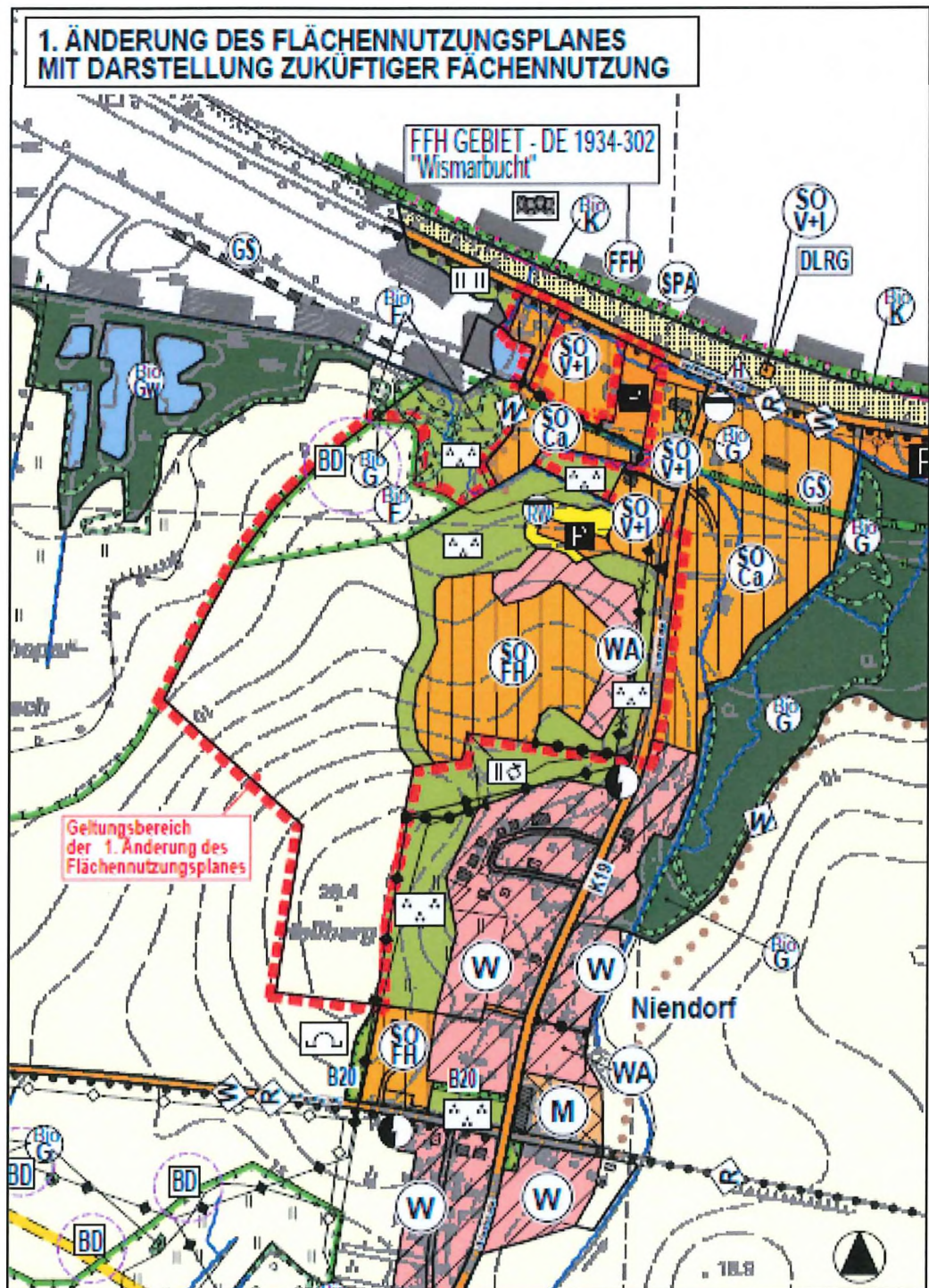


Abb. 10: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung zukünftiger Flächennutzung im Änderungsbereich

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.

Im Rahmen der Vorentwurfsdiskussion 2018 hatte die Gemeinde noch 2 maßgebliche unterschiedliche städtebauliche Konzepte erörtert, die Variante 1 und die Variante 2.

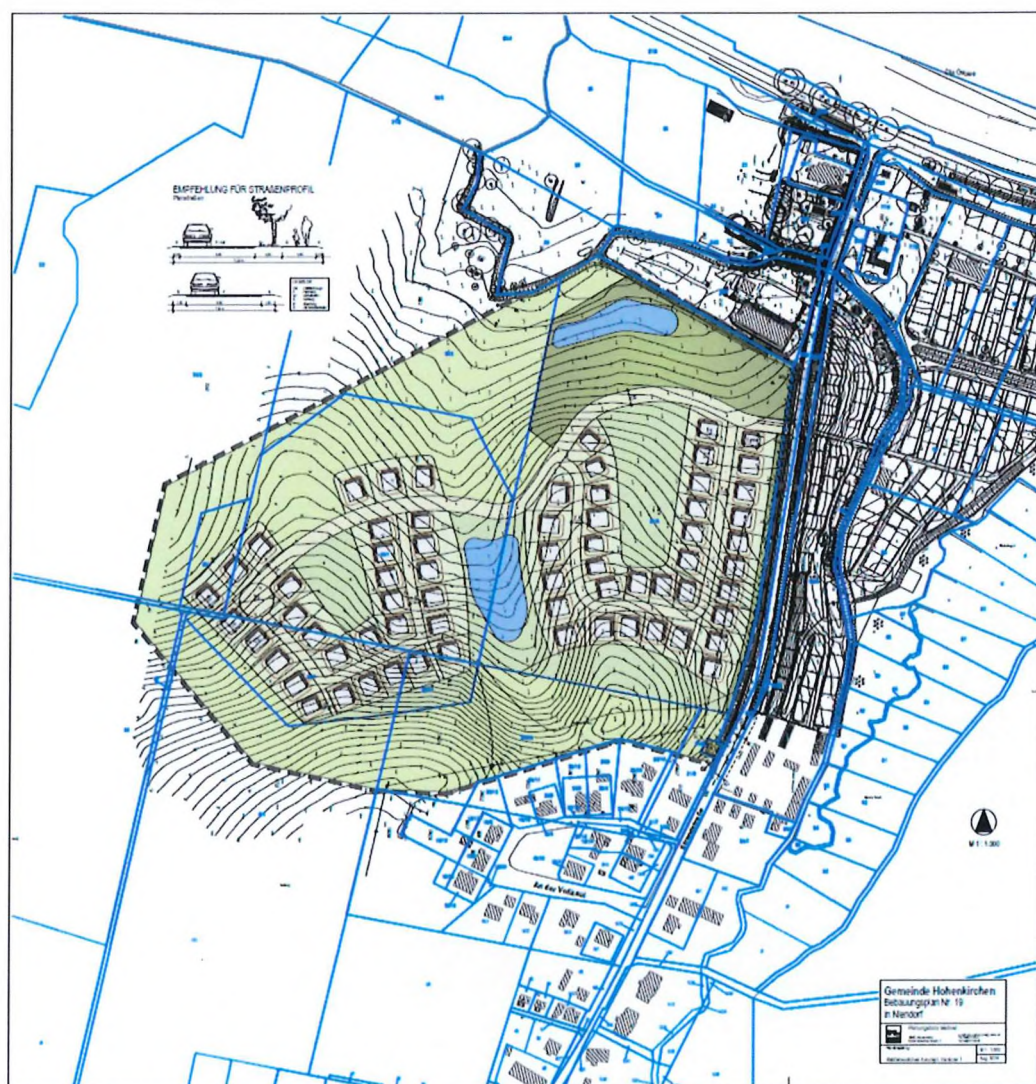


Abb. 11: Städtebauliches Konzept Vorentwurf 2018, Variante 1

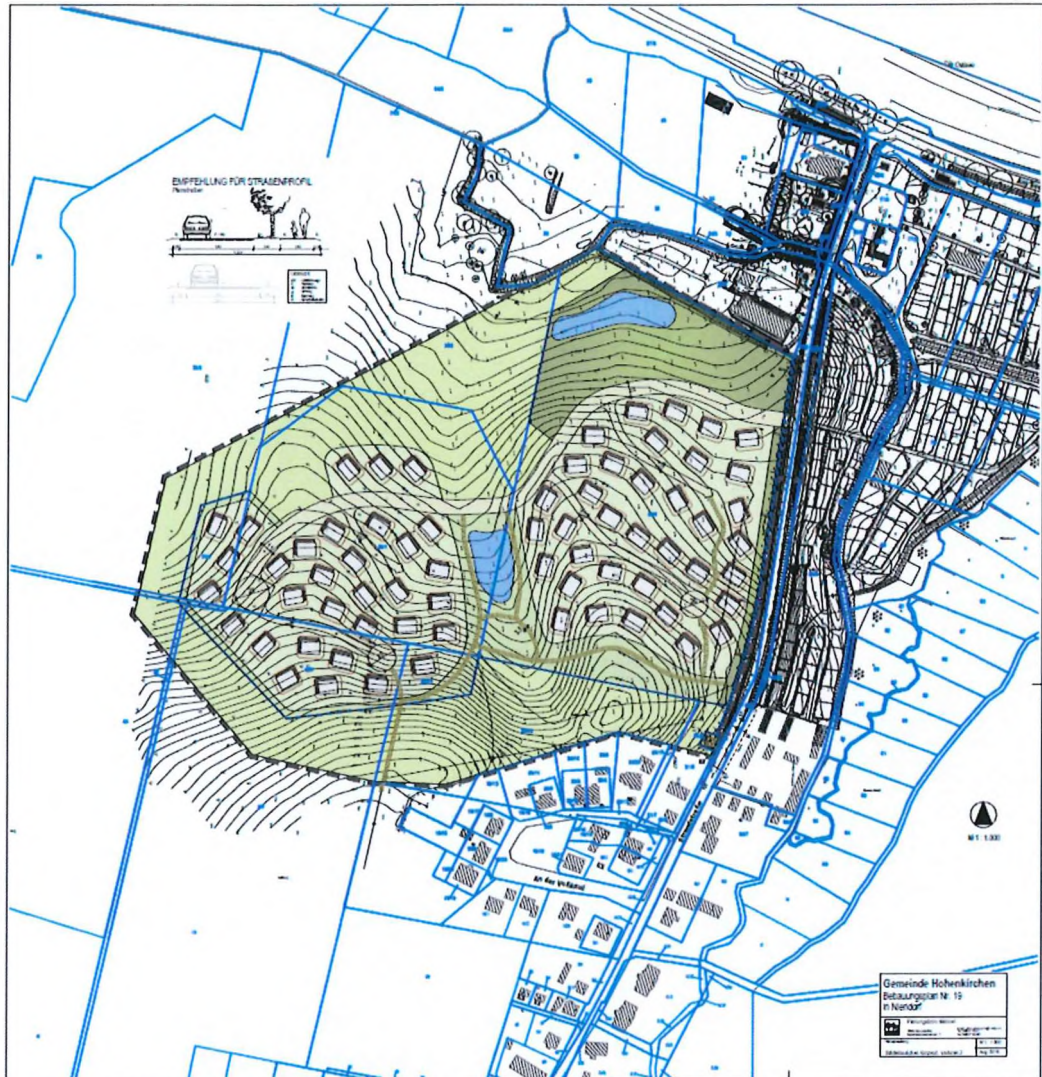


Abb. 12: Städtebauliches Konzept, Vorentwurf 2018, Variante 2

Die Gemeinde Hohenkirchen hatte der Variante 2 den Vorrang eingeräumt. Diese Variante war dann auch letztlich die Grundlage für die weitere Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 19 und führte zur Beschlussvorlage für den Entwurf 2023. Viele bereits im dem Vorentwurf 2018 benannten Ziele werden weiterhin verfolgt und umgesetzt.

Das städtebauliche Konzept wurde entsprechend angepasst und präzisiert. In der Abbildung ist das favorisierte städtebauliche Konzept für die Neubebauung dargestellt, das auch in den Festsetzungen der Bauleitplanung umgesetzt wird. Das finalisierte städtebauliche Konzept wurde erstellt durch agmm Architekten + Stadtplaner, Volkartstraße 63, 808636 München. Abstimmungen und Vorbereitungen erfolgten hierzu mit dem Ingenieurbüro Möller für die technischen Belange und mit dem Planungsbüro Mahnel für die städtebaulichen Belange und Umweltbelange. Der finalisierte Lageplan ist entsprechend beigelegt.



Abb. 13: Städtebauliches Konzept als Grundlage Entwurf, agmm Architekten + Stadtplaner 2023

Die vorhandene Geländesituation wird so genutzt, dass die Gebäude entsprechend parallel zu den Höhenlinien errichtet werden sollen. Auch das Straßensystem ist entsprechend darauf aufgebaut. Die Gemeinde möchte die Blickbeziehungen in die freie Landschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation nutzen und wahren.

Die Wohn- und Ferienhäuser selbst sind eingeschossig und mit flachgeneigten Dächern vorgesehen. Die Gemeinde hat flachgeneigte Dächer favorisiert, weil

eine am Hang gelegene Bebauung dadurch besser in das Landschaftsbild eingefügt werden kann.

Die verkehrliche Anbindung ist an die Strandstraße (K19) über eine private Straße vorgesehen. Von der öffentlichen Straße (K19) sollen Privatwege für die verkehrliche Anbindung genutzt werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt durch die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße.

Die einzelnen Wohn- und Ferienhausbereiche sollen über private Stichstraßen, die jeweils in Wendeanlagen münden, verkehrlich erschlossen werden. In Abhängigkeit von der an der jeweiligen Verkehrsfläche liegenden Zahl der Grundstücke und der Bebauung werden die Verkehrsflächen dimensioniert. Im Ausnahmefall sollen Gehwege, die die Verkehrsflächen verbinden, z.B. im Havariefall, befahrbar sein. Entlang der Straßen sind Entwässerungseinrichtungen wie Mulden vorgesehen, um das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und allmählich abzuleiten.

Die einzelnen Ferienhäuser entstehen innerhalb einer gesamtheitlichen Parkanlage. Es ist aus Sicht der Gemeinde ein Ferienpark vorgesehen, der deutlich von einer sonst typischen straßenbegleitenden Einzelhausstruktur abweichen soll. Die Gemeinde hat ihr Konzept für den Bebauungsplan dahingehend geändert. Von der ursprünglichen Struktur des Gebietes, die eine Parzellierung straßenbegleitend vorgesehen hatte, wurde Abstand genommen und die Straßen werden unter Berücksichtigung der Reliefenergie, hier insbesondere auch der Privatstraßen in das Gelände eingefügt.

Durch die Führung der Straßen eröffnen sich Sichtbeziehungen in nördliche und nordwestliche Richtung, die das Ziel der Gemeinde unterstreichen bzw. es umsetzen lassen, dass die Blickbeziehungen in die Landschaft offengehalten werden. Dies kann auch dadurch erreicht werden, dass auch die Gebäude unter Berücksichtigung der Reliefenergie in das Gelände eingefügt werden und möglichst wenig Veränderungen im natürlichen Gelände erfolgen. Die Sichtbeziehungen in die Landschaft sollen auch von den Pavillons, die für Infrastruktur oder Rast und Ruhe vorgesehen sind, möglich sein.

Umsäumend um die Bebauung sind parkartig zu gestaltende Grünflächen vorgesehen. Durch diese Grünflächen ist der Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert.

Zu der südlich gelegenen Ortslage ist durch die freizuhaltenden Flächen für die Landwirtschaft eine Zäsur, die durch die Ackerfläche geprägt wird, gesichert. Diese Flächen zeichnen sich durch hohe Reliefenergie und den Höchstpunkt in der Ortslage Niendorf aus. Von diesem Höhenpunkt (Hellberg) sind Blickbeziehungen in die Landschaft möglich. Da dieser Bereich außerhalb des Plangebietes gelegen ist, wird innerhalb des Plangebietes ein hochgelegener Punkt innerhalb der Grünflächen als Aussichtspunkt und für die Sichtbeziehung genutzt.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist neben dem Konzept der Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken und den Regenwassermulden entlang der Straßen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes eine Regenwasserrückhaltemulde vorgesehen.

Um Möglichkeiten für Spiel, Sport und Freizeit zu eröffnen, sollen die Flächen der Parkanlage genutzt werden.

Für die Ferienanlage selbst ist vorgesehen auf den Grundstücken innerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze und Carports und für allgemeine Wohngebiete auch Garagen zuzulassen. Darüber hinaus ist eine Stellplatzfläche für den eigenen Bedarf und nur für den Bedarf des Gebietes im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Diese könnte z.B. auch für Gäste genutzt werden.

Es ist vorgesehen, das Ferienhausgebiet durch Wege an die Ortslage anzubinden und so in die Ortslage einzubinden. Freihalteflächen für die zukünftige Ausgestaltung eines ortsbezogenen Wegenetzes werden offengehalten.

Die Geländesituation wird genutzt, um Blicke auf die Wohlenberger Wiek offen zu halten.

Durch den das Plangebiet umsäumenden Grüngürtel, die Parkanlage, wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft gestaltet bzw. eine Einbettung in den Landschaftsraum geschaffen. Standortgerechte heimische Gehölze sollen angepflanzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Blickbeziehungen zur Ostsee, die den Wert dieser Fläche besonders hervorheben, verbleiben. Eine gewisse Abschirmung der Anlage nach außen hin soll jedoch ebenso gewährleistet werden. Darüber hinaus sind umlaufend um die Baugebiete Wegeverbindungen bzw. Laufstrecken für Jogger vorgesehen. Vorstellbar ist die Integration von Anlagen für Sport und Freizeit. Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich an der Strandstraße eine vorhandene Baumreihe, die bei der weiteren Planvorbereitung zu berücksichtigen ist.

Die Bettenkapazität wird aus Sicht der Gemeinde mit 150 Betten für die Feriennutzung begrenzt. Darüber hinaus werden 10 Grundstücke für eine Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet.

Die Beherbergung ist in Einzelhäusern vorgesehen. Das Angebot innerhalb des Plangebietes 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.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern und Wohnhäusern,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bereiches für Versorgung und Infrastruktur,
- Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung,
- Schaffung von Grün- und Freiflächen sowie Wegverbindungen,
- Regelung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege,
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden. 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 im Planverfahren bis zum Satzungsbeschluss zu erbringen. Hierzu ist ein

entsprechendes Entwässerungskonzept zur Grundlage der Planunterlagen zu machen. Die Anforderungen an die Grundfläche der Häuser werden im Bebauungsplan durch überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und die Festsetzung einer angemessenen GRZ getroffen. Die Berücksichtigung des konkreten städtebaulichen Konzeptes mit der Anordnung von Stellplätzen und Zufahrten wird entsprechend beachtet. Es ist ein gesamtheitlich gleichartiges Verhältnis von bebauten und unbebauten Grundstücksanteilen zu schaffen.

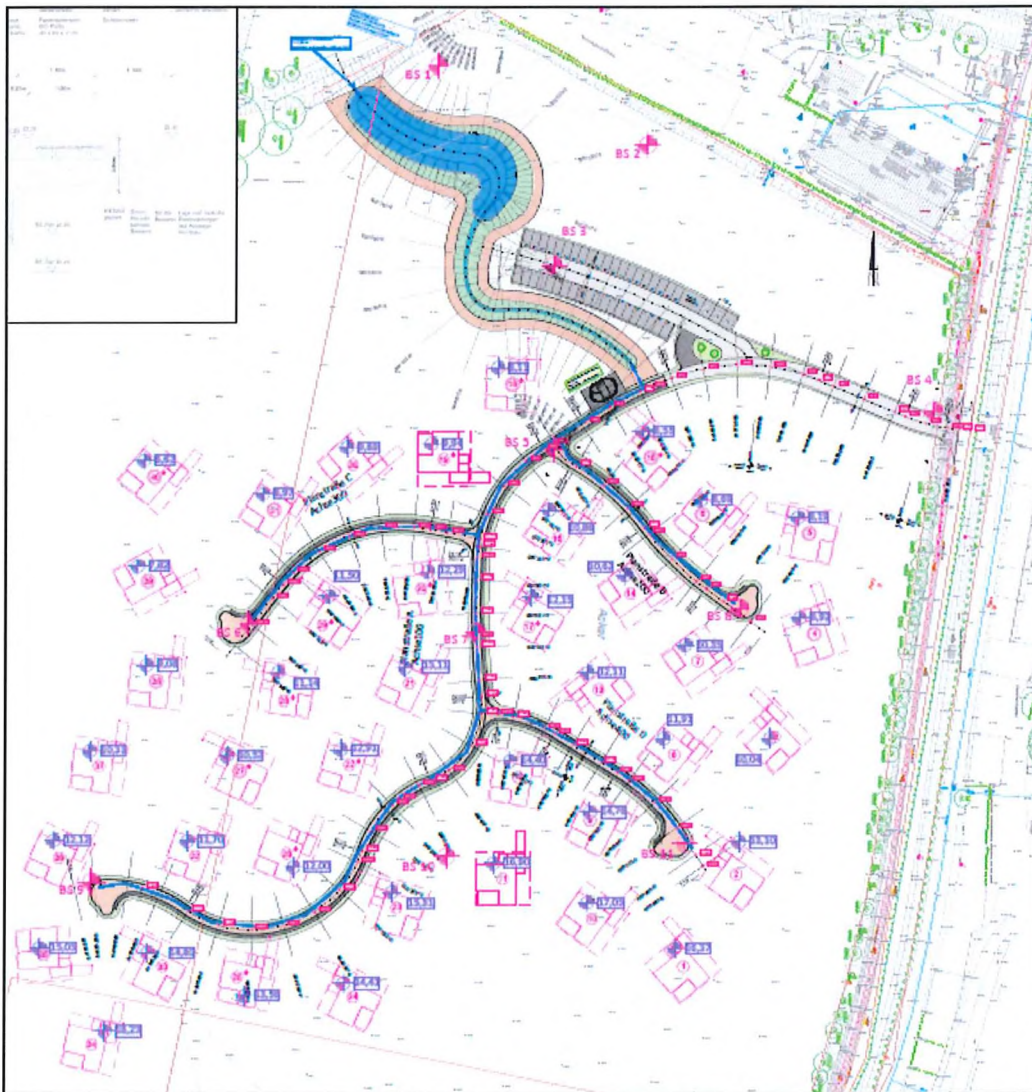


Abb. 14: Lageplan Straßenbau, Regenrückhaltegraben mit gedrosselter Ableitung (Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Stand Juli 2023)

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

"Bewertung zur Strandnutzung

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



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

Im Zusammenhang mit der Nutzung der Strandbereiche wurden Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 und im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen geführt. In der dafür vorliegenden Dokumentation ist dargestellt, dass gemeindeübergreifend auch unter Betrachtung des Strandbereiches auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Klütz für die Entwicklungsabsichten ausreichend Strand zur Verfügung steht. Im Vergleich zur Managementplanung für die Wismarbucht (Managementplan von 2006) werden durch die Gemeinde weniger Strandbesucher prognostiziert. Die Prognose wurde gefertigt anhand von Übernachtungs- und Bettenkapazitäten im Bestand und der Planung und aufgrund von vorhandenen und zukünftig geplanten Parkplätzen. Die Strandflächen sind in ausreichender Größe vorhanden. Im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten für Hohen Wieschendorf ist davon auszugehen, dass die Gemeinde hier ihr Besucherlenkungskonzept für Strandbesucher umsetzt. Es ist vorgesehen bei einer entsprechenden Belegung der Parkplätze in Hohen

Wieschendorf für Tagesbesucher auf die Nutzung des Strandes an der Wohlenberger Wiek zu orientieren.

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

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

5.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für Niendorf wird die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen nördlich angrenzend an die bebaute Ortslage von Niendorf planungsrechtlich auf der Ebene des Bebauungsplanes vorbereitet.

Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung. Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziele" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Entwicklung im Rahmen einer Ferien- und Wohnanlage über die bereits vorhandenen Möglichkeiten in der Gemeinde hinaus planungsrechtlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

Flächen des Innenbereiches stehen für die Planungsziele der Gemeinde Hohenkirchen, für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan 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 vorliegenden 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.

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

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes. Während des Aufstellungsverfahrens wurde der Plangeltungsbereich an die neuen Zielsetzungen der Gemeinde angepasst und im westlichen Bereich reduziert. In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung werden nicht ausschließlich Sondergebiete die der Erholung dienen „Ferienhausgebiete“ nach 10 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt, sondern auch zu einem untergeordneten Anteil allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO. Hiermit werden die Zielsetzungen der Gemeinde umgesetzt, eine Ferienentwicklung zu ermöglichen, dennoch auch die Wohnfunktion innerhalb

der Ortslage Niendorf zu stärken. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes werden zudem Zweit- und Nebenwohnungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen, um hier ausdrücklich das Dauerwohnen zu fördern. Die Gemeinde hat hier ihre Regelungsmöglichkeiten zum Ausschluss von Zweit- oder Nebenwohnungen genutzt.

Im Gegensatz dazu dient das Ferienwohnen überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Kreis von Gästen, denen gegen Entgelt vorübergehend eine Unterkunft zur Verfügung gestellt wird, zum Erholungsaufenthalt.

6.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß dem Entwicklungsziel für die geplanten Baugebietsflächen plant die Gemeinde im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO. Vom Grunde her wird noch aufgrund der geringen Größe der Fläche von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen. Im Zuge der 1. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren den Zielsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung angepasst. Baugebiete werden zugunsten von Grünfläche zurückgenommen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Die Gemeinde sichert die Dauerwohnnutzung. Im Bauantragsverfahren ist hierauf zu achten. Die Festsetzung sieht die Sicherung der Wohnnutzung vor. Das Antragsverfahren ist entsprechend zu überprüfen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.*

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- *Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- *Nr. 3 Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) können die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- *Nr. 3 Anlagen für kulturelle Zwecke*

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4) sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Niendorf in der Gemeinde Hohenkirchen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde beabsichtigt die Bereitstellung von Bauplätzen vorwiegend für das Wohnen. Die Gemeinde geht von einer Dauerwohnnutzung aus. Deshalb werden Zweitwohnen/ Nebenwohnen ausgeschlossen. Zielsetzung ist eine Ausgewogenheit auch zu Einwohnerzahlen zu erreichen.

Es ist das ausdrückliche Ziel der Gemeinde, neben den Ferienwohnen in Niendorf, auch das Dauerwohnen zu entwickeln und zu sichern.

Die Gemeinde hat Eigenbedarf in der Ortslage Niendorf. Dieser soll auch mit den bereitgestellten Grundstücken erbracht und gesichert werden. Unabhängig davon ist im Gemeindekonzept die Hauptentwicklung in Hohenkirchen vorgesehen.

Die Gemeinde Hohenkirchen sieht derzeit keinen Handlungsbedarf für die Sicherung der Wohnfunktion im Ortsteil Niendorf. Aus den letzten Überprüfungen ergibt sich, dass keine Umnutzungen erfolgen. Sofern sich ein Handlungsbedarf ergibt, wird die Gemeinde darauf reagieren. Aus derzeitiger Sicht ist die Erstellung einer Bauleitplanung zur Sicherung der Wohnfunktion nicht erforderlich. Die Aufstellung einer ursprünglich beabsichtigten Bauleitplanung zur Sicherung der Wohnfunktion ist aus Sicht der Gemeinde nicht geboten.

Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Hiermit soll die Möglichkeit für ggf. gewünschte Infrastruktur geschaffen werden. Hingegen sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil hier andere Möglichkeiten bestehen. Anders verhält es sich für Anlagen für kulturelle Zwecke, die ausnahmsweise zulässig bleiben sollen.

Die Gemeinde beabsichtigt die Bereitstellung von Bauplätzen vorwiegend für das Wohnen. Flächen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden konkret an anderer Stelle der Ortslage und im Plangebiet ausgewiesen und sollen daher in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten unzulässig sein. Bei den Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" handelt es sich um Nutzungen, die aufgrund ihres regelmäßig erhöhtem Verkehrsaufkommens und ihres Flächenbedarfs aus städtebaulicher Sicht Konflikte hervorrufen würden und somit sollen sie ausgeschlossen werden. Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe sollen weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben.

Für Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören und eine Unterart dieser darstellen, wird eine abweichende Regelung getroffen (sh. in den Festsetzungen), um deren Ausschluss innerhalb des allgemeinen Wohngebietes zu regeln. Ebenso werden Regelungen zum Ausschluss von Zweitwohnen und Nebenwohnen getroffen.

6.1.2. Sondergebiete die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Es ist das Ziel der Gemeinde Hohenkirchen, die Feriennutzung im Ortsteil Niendorf gemäß Gesamtkonzept der baulichen Entwicklung im Gemeindegebiet zu ergänzen. Der Umfang an Feriennutzungen wurde im Vergleich zu früheren Absichten unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Entwicklungen reduziert. Die Nutzungen sollen zum einen die Unterbringung von Ferienkapazität mit einer Anzahl von 150 Betten regeln und die erforderliche Infrastruktur zulassen.

Die Gemeinde geht von 150 Betten innerhalb der Siedlung aus. Danach sind 30 Häuser mit je 5 Betten zulässig. Dies wird entsprechend zusätzlich verankert. Somit kann die Zahl der Betten gemäß Zielsetzung der Gemeinde gesichert werden. Die Gemeinde hat die Festsetzung entsprechend angepasst. Neben dem Ferienwohnen ist auch das Dauerwohnen in den dafür festgesetzten Gebieten neben dem Ferienwohnen zulässig. Eine Begrenzung der Bettenzahlen in den allgemeinen Wohngebieten ist nicht zielführend; deshalb wird lediglich zur Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen die Zahl der Wohnungen wie für die Ferienhäuser begrenzt.

Das festgesetzte Sondergebiet - Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) dient Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 150 Betten zulässig.

Allgemein zulässig sind:

- *Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO mit maximal 5 Betten, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.*

Ausnahmsweise können nach § 10 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

- *Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,*
- *Anlagen für die Energieversorgung der Ferienhäuser,*
- *Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung,*
- *Stellplätze für Behinderte.*

Grundsätzlich sollen Ferienhäuser, die eine Kapazität von 150 Betten berücksichtigen, zulässig sein oder ermöglicht werden. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde die Festsetzung um die Zulässigkeit von maximal 5 Betten je Ferienwohnung ergänzt. Dadurch ist gesichert, dass bei Errichtung von 30 Ferienhäusern mit je 5 Betten maximal 150 Betten in Ferienhäusern realisiert werden können. Daneben sind die für die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen ausnahmsweise zulässig, sofern sich entsprechender Bedarf ergibt.

6.1.3. Sonstiges Sondergebiet – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Für die gemeinschaftlich entwickelte Ferienhausanlage und das allgemeine Wohngebiet ist als ausdrücklicher Bereich für die Infrastruktur das Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces vorgesehen. Hier soll ein Infrastruktur- und Anlaufpunkt für das Baugebiet selbst und auch für Nutzer aus der Gemeinde geschaffen werden.

Das festgesetzte sonstige Sondergebiet - Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G+C) dient der Unterbringung eines Gemeinschaftshauses für das Baugebiet sowie die Unterbringung von Coworking Spaces.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes (SO G+C) sind folgende Nutzungen zulässig:

- *Gemeinschaftshaus für soziale und kulturelle Zwecke,*
- *Coworking Spaces.*

6.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Plangebietes durch Festsetzung

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

bestimmt. Die aufgeführten Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes und gelten für die jeweiligen Baugebiete. Die Trauf- und Firsthöhen werden in Bezug zum Höhenbezugspunkt, der in der Planzeichnung festgesetzt ist, festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Baugebiete unter Beachtung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung des Einfügens in die vorhandene landschaftliche Situation getroffen.

Die Gemeinde hatte sich mit dem Maß der Traufhöhe aufgrund der Stellungnahme des Landkreises beschäftigt. Die Maßbestimmungsfaktoren für die Traufhöhe werden aufrechterhalten. Es ist eine Gleichsetzung für Wohnen und Feriennutzung vorgesehen. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsanlage, die über gleiche bauliche Ausgestaltung verfügen soll. Die Nutzungen sind andersartig, zwischen Wohnen und Feriennutzung wird unterschieden.

Die Gemeinde beschränkt die Versiegelungen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, die hinter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO zurückbleiben. Mit dem Bebauungsplan werden die gesetzlichen Regelungen zur Überschreitung um maximal 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt.

Grundflächenzahl

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4), in dem festgesetzten Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet - Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces (SO G + C) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden. Hierzu zählen auch die Anlagen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel der Hauptgebäude. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

6.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Darüber hinaus wird festgelegt, dass innerhalb der Baugebiete nur Einzelhäuser zulässig sind, so wie es für die Ortslage prägend ist und dem städtebaulichen Konzept entspricht.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis 4), im festgesetzten Sondergebiete – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und im festgesetzten sonstigen Sondergebiet - Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.

6.4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße für Baugrundstücke in den Baugebieten festgesetzt. Die Größe der Baugrundstücke muss mindestens 810 m² betragen. Um die Planungsziele zu erreichen und eine entsprechend lockere Bebauung zu erzielen sowie einer zu großen Verdichtung

entgegenzuwirken wurde diese Festsetzung getroffen; ebenso unter Berücksichtigung des stark abfallenden Geländes von Süd nach Nord.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohneinheiten zu sehen. Die Festsetzung dient der Sicherung von 40 Grundstücken. Unter Berücksichtigung der Anforderungen war zunächst beabsichtigt 950 m² im Mittel festzusetzen; im Rahmen des Entwurfs war die Festsetzung auf 850 m² festgelegt worden. Durch Konkretisierung des Projektes wurde dann die Mindestgrundstücksgröße auf 810 m² festgelegt. In der Regel werden die Grundstücke eine mittlere Größe von 1.118 m² haben. Durch entsprechende Verträge wird gesichert, dass nicht mehr als 40 Grundstücke entstehen können. Dies ist das Ziel der Gemeinde. Durch die überbaubaren Grundstücksflächen wird zudem gesichert und dies in Kombination mit der erforderlichen Grundstücksfläche für Wohnungen, dass nicht mehr als 40 Grundstücke, davon 30 für die Ferienhausbebauung und 10 für die Wohnbebauung in den festgesetzten Baugebieten entstehen.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4) und innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) dürfen die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 810 m² nicht unterschreiten.

6.5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baugebieten für das allgemeine Wohnen und für die Ferienhausgebiete wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen auf 1 Wohnung je Wohngebäude (Einzelhäuser) beschränkt.

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

Mit der Festsetzung wird Einfluss auf die künftige Nutzungsstruktur genommen und die beabsichtigte Entwicklung mit Wohn- und Feriengebäuden wird mit maximal 1 Wohneinheit gesichert.

Mit der Festsetzung des Grundstücksanteils von mindestens 810 m² je Wohnung wurde eine Festsetzung für die Wohnungsanzahl in Verbindung mit dem jeweils dafür erforderlichen Grundstücksanteil getroffen. Die Festsetzung wurde getroffen, um eine Unterwanderung der Planungsziele dahingehend zu unterbinden, dass ggf. mehr als ein Gebäude mit der Folge einer größeren Anzahl von Wohnungen auf einem Grundstück errichtet wird. Neben der Festsetzung einer absoluten Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden ist es auch möglich, die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Wohneinheiten in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksgröße zu treffen (Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 9 Rn. 70, Juni 2012, Lfg. 105).

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus in den allgemeinen Wohngebieten und in den Sondergebieten mit einer Wohneinheit festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4) und innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) ist je 1 Wohnung bzw. je 1 Ferienwohnung eine Grundstücksfläche von mindestens 810 m² (Anteil des jeweiligen Baugrundstücks) nachzuweisen.

6.6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Aufgrund der Maßstäbigkeit wird auf die gesonderte Umgrenzung von Flächen hierzu verzichtet. Die Sichtdreiecke sind im Bereich der Anbindung an die Strandstraße dargestellt. Die Festsetzung wird vorsorglich aufgenommen, um hier die Sichtverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten.

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

6.7. Anforderungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen wurden gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt:

- als Straßenverkehrsfläche, private Verkehrsfläche
- als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich – Mischverkehrsfläche
- als private Verkehrsflächen
- als öffentlicher Geh- und Radweg
- als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Strandstraße).

Die Zufahrt erfolgt über die öffentliche Strandstraße. Die inneren Verkehrsflächen sind als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Auf den privaten Verkehrsflächen ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit zu sichern. Die Geh- und Radwege sind grundsätzlich als öffentliche Wege vorzusehen und dauerhaft zu sichern, dass hier eine Nutzung für die Allgemeinheit möglich ist.

Die Flächen werden gemäß Entwurf der technischen Planung in der erforderlichen Breite festgesetzt.

Die privaten Parkplätze dienen zur Absicherung der Anforderungen an den ruhenden Verkehr für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA 1 bis 4), für das festgesetzte Sondergebiet – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und für das festgesetzte sonstige Sondergebiet - Gemeinschaftshaus Coworking Spaces (SO G + C).

6.8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der bekannte Leitungsverlauf wurde nachrichtlich entsprechend den Angaben der Ver- und Entsorger in die Planzeichnung übernommen; insbesondere die Freileitung. Außerhalb des Plangebietes verlaufende Leitungen zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserableitung werden ebenso übernommen.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 wird ein Konzept für die Ver- und Entsorgung erarbeitet. Der bisherig bekannte Stand der gereichten Pläne wird entsprechend berücksichtigt.

6.9. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB.

Mit dem Entwurf wurden aufgrund der Geländetopografie Festsetzungen von Bezugspunkten für die einzelnen überbaubaren Flächen getroffen. Damit wird eine Integration der Gebäude in die vorhandene Geländeform ermöglicht. Für die Höhenlage der Straße sind die Gradientenhöhen der technischen Planung des Ingenieurbüros zugrunde gelegt. Für die überbaubaren Grundstückflächen werden je Baufeld die Höhenbezugspunkte festgelegt. Für die Straße werden die Gradientenhöhen an einzelnen Punkten festgelegt. Abweichungen nach oben und unten sind bis zu 15 cm zulässig. Damit wird zum einen hinreichende Variabilität gewährleistet. Zum anderen gibt es entsprechende Rechtssicherheit für die späteren Bauherren.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme im Planverfahren hat die Gemeinde die Festsetzung zur Höhenlage angepasst. Die Anforderungen wurden aus Sicht der Gemeinde auf das Mindestmaß reduziert. Die Einbettung in das Gelände ist somit gut möglich.

Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung grundstücksbezogen für die jeweiligen Baufelder (Baufelder 1 bis 41) in DHHN 92 festgesetzt. Der Erdgeschossfußboden darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Die Höhenlage der Straße ist durch die festgesetzten Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung bestimmt. Ausnahmsweise ist für unvorhergesehene Ereignisse sowie mögliche Abweichungen oder Anpassungen beim Bau oder im Rahmen der Ausführungsplanung ein Spielraum von mehr oder minder 15 cm zulässig.

6.10. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

Grundsätzlich wird eine gleichartig geregelte Vorgehensweise für die Wohngebiete und für die Ferienhausgebiete bestimmt. Danach sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen, die durch Baugrenzen umgrenzt sind, zulässig. Im Unterschied zu Ferienhausgebieten sind in allgemeinen Wohngebieten auch feste Garagen zulässig. Innerhalb der Satzung wird zwischen Stellplätzen als offene Stellplätze und überdachten Stellplätzen (Carports – mit Seitenwänden) unterschieden. Zusätzlich wurde im Rahmen des Abwägungsverfahrens das Carport mit Seitenwänden definiert. Für die Baugebiete wurde bestimmt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und dieser in der Eigenart nicht widersprechen nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen zulässig sind. Hier wurde die ursprüngliche Festsetzung präzisiert, um das Planungsziel umzusetzen. Durch die Gemeinde wurde im Planverfahren klargestellt, dass Carports auch mit Seitenwänden hergestellt werden können. Dies wird geregelt, um Missverständnisse auszuschließen. Die Gemeinde ist den Hinweisen im Stellungnahmeverfahren gefolgt und verwendet für die Festsetzungen nach § 14 BauNVO ausschließlich Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Es handelt sich hierbei um eine Klarstellung.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA 1 bis WA 4) sind Stellplätze und Garagen inklusive überdachte Stellplätze (Carports – auch mit Seitenwänden) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports – auch mit Seitenwänden) für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind nur Stellplätze für den auf dem Grundstück verursachten Bedarf und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Kleinstwindenergieanlagen zur Energieversorgung ist unzulässig.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis WA 4), des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) sowie des festgesetzten sonstigen Sondergebietes – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO G + C) sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und dieser in der Eigenart nicht widersprechen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper oder mit der Garage bzw. dem Carport - entsprechend der Zulässigkeit gemäß Ziffer 8.1 bis 8.3 - zulässig.

6.11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

- Regenwasserrückhaltebecken/ Regenwassermulde.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Erschließungsplanung vorbereitet, welche die Basis für die Festsetzungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bildet. Grundsätzlich ist es vorgesehen, soviel wie möglich an anfallendem Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und dort zu versickern. Hierfür sind entsprechende Mulden vorgesehen. Dies erfolgt in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Darüber hinaus ist das auf Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über Mulden abzuleiten und über ein Regenwasserrückhaltebecken in die Vorflut abzuleiten.

Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser soll auf diesen erlaubnisfrei versickert werden bzw. verwertet werden.

Auf den Baugrundstücken anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden zu sammeln und verzögert gedrosselt abzuleiten.

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

Die an das Plangebiet angrenzenden Wasserflächen werden zu dem Anteil der zum Plangebiet gehört entsprechend festgesetzt und dienen der Aufnahme und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

Die Wasserflächen sind zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die am nördlichen Rand vorhandene Vorflut dient zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet.

6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Für das Plangebiet werden Festsetzungen getroffen, die sichern sollen, dass das Gelände in der ursprünglichen Formation erhalten bleibt.

Dies bedeutet, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein erforderliches Minimum unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländestruktur reduziert werden. Im Wesentlichen handelt es sich um die Angleichung des geplanten Geländeniveaus an das vorhandene Geländeniveau. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig. Es ist vorgesehen, dass zwischen der Erschließungsstraße und den Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander Höhenunterschiede nur mit Böschungen überwunden werden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind nicht vorgesehen. Somit handelt es sich um Aufschüttungen und Abgrabungen, die zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Lage der Verkehrsflächen und zur Gartengestaltung erfolgen.

Die Gemeinde Hohenkirchen verzichtet auf die ursprünglich im Entwurf enthaltenen Festsetzungen unter 12.1 und 12.2 und reduziert die Festsetzungen auf die Festsetzung 12.3 mit der Regelung von Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m.

Die Gemeinde hatte sich mit den Auswirkungen auf die Höhenlage zu beschäftigen und bekräftigt ihr Konzept. Durch die grundstücksbezogene Höhenbezugsfestsetzung und die Festlegung der überbauten Flächen ist es aus Sicht der Gemeinde gut möglich, die Gebäude in die vorhandene Geländeformation einzufügen. Die ursprünglich vorgesehenen Festsetzungen zur weiteren Regelung konnten entfallen. Grundzüge der Zielsetzungen der

gemeindlichen Entwicklung ändern sich dadurch nicht. Die Überformung des Geländes kann ausgeschlossen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind bis zu einer Höhe oder Tiefe von maximal 0,50 m in Bezug auf die gewachsene Geländeoberfläche zulässig. Sie sind durch Böschungen oder Stützmauern abzufangen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m (oberhalb des Geländes) zulässig; sichtbare Betonelemente sind unzulässig.

6.14. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Gemeinde ist es wichtig, im Benehmen mit den Vorhabenträgern und der Eigentümergemeinschaft, eine öffentliche Begehbarkeit zuzulassen. Dies soll durch entsprechende Dienstbarkeiten für die Allgemeinheit für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht werden.

Darüber hinaus wird vorsorglich im östlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an der Strandstraße und außerhalb des Kronentraufbereiches eine Festsetzung für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht getroffen, um für die Zukunft die Möglichkeit zur Verlegung von Hauptleitungen außerhalb des Straßenbereiches der Strandstraße zu ermöglichen.

Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden entsprechend gesichert, so dass deren Umsetzung und Realisierung möglich ist.

Für die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Geh- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes im Bereich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage westlich der Strandstraße wird eine mindestens 5 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

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

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 wurden Festsetzungsvorschläge getroffen, die in den Bebauungsplan übernommen werden. Es handelt sich hier um Anforderungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die bei der Vorbereitung und Realisierung des Plangebietes zu beachten sind. Die ermittelte Verkehrsmenge dient als Grundlage. Die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens klargestellt. Nun wird berücksichtigt, dass erforderliche Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren unter Beachtung der entsprechenden Genehmigungsvorgaben durchzuführen sind. Die Anforderungen an das Genehmigungs- und Anzeigeverfahren wurden durch die Gemeinde im Rahmen der Abwägung ergänzt. Es sind die entsprechend geltenden Genehmigungsvorgaben zu beachten.

Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger

Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im erforderlichen Genehmigungs- oder Antragsverfahren zu erbringen (gemäß den entsprechend geltenden Genehmigungsvorgaben). Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Februar 2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass sich aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Fassaden-Schallschutz ergeben als im Bebauungsplan festgesetzt.



Abb. 15: Quelle: HOFFMANN-LEICHTER - Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände / maßgeblicher Außenlärmpegel / tags

Dieser Auszug ist immer im Zusammenhang mit den vollständigen Schallgutachten von HOFFMANN-LEICHTER (Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen – OL Niendorf – vom 24. Februar 2023) zu betrachten.

7. Grünflächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Zur Vorgabe der Anpflanzungen innerhalb der Grünflächen, der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für Anpflanzungen in den Baugebieten wurden entsprechende textliche Festsetzungen zu Pflanzqualitäten und zu Pflanzarten getroffen. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde bestimmt, dass die zum Anpflanzen vorgesehenen Flächen und Standorte auch dauerhaft zu erhalten sind. Dies ist ohnehin die Zielsetzung der Gemeinde für das Gebiet und deshalb wurde diese deklaratorische Anpassung vorgenommen.

Die unter der Festsetzung II 1.2 festgesetzten Bäume dienen der Durchgrünung des Baugebietes und der Erhöhung der Biodiversität. Es wird ergänzt, dass die Bäume auch dauerhaft zu erhalten sind. Auf eine zeichnerische Festsetzung wird verzichtet. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird ergänzt, dass die Anpflanzbäume auch dauerhaft zu erhalten sind. Dies kommt den Anforderungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gleich. Eine Festsetzung in der Fläche mit konkretem Standort erfolgt nicht, um Gestaltungsspielraum zu bewahren.

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm
	oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Sträucher-	125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Ahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
Weiden in Arten und Sorten (*Salix alba*),
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),

Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet').

Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe
Herzkirsche“.

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

Die mit Anpflanzgeboten versehenen Flächen sind dauerhaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

Innerhalb der Baugebiete ist je angefangener 750 m² Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste unter II.1.1 anzupflanzen. Die anzupflanzenden Einzelbäume sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten.

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

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen; bei Abgang sind sie artengleich nachzupflanzen.

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

Die Ortslage Niendorf lebt von ihrer Integration in die Landschaft. Die Landschaftsbezüge und Sichtbeziehungen zur Wohlenberger Wiek und auf umgebende landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen sind zu

sichern und zu wahren. Das Konzept berücksichtigt dies. Innerhalb der privaten Vorhabenflächen werden durch überbaubare Grundstücksflächen Freiräume für die umgebenden Grundstücksfreiflächen belassen. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen, die zwar privat sind, jedoch für eine öffentliche Nutzung bestimmt sind, festgesetzt. Die Flächen werden somit planungsrechtlich gesichert. Die Grünfläche ist parkartig zu gestalten. Im Fokus steht die Aufenthaltsqualität für die Gäste und Einwohner. Im Gesamtkonzept ist die Sichtbeziehung zur Ostsee maßgebliches Ziel. Die Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, die somit auch den Einwohnern und Gästen der Ortslage zugänglich ist, obliegt der Eigentümergemeinschaft der Ferienanlage und die Pflege ist dauerhaft zu sichern.

Die Gemeinde hat sich mit den Anforderungen an öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ beschäftigt. Es handelt sich um öffentlich nutzbare Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Eine dauerhafte Sicherung für die öffentliche Nutzung erfolgt. Die Sicherung der Aufwendungen erfolgt gemäß Teil B-Text siehe Unterhaltungsleistungen durch Vorhabenträger und Verursacher der Maßnahmen. Die dauerhafte Nutzung für die Gemeinde ist zu sichern.

Die Gemeinde hat im Rahmen des Planverfahrens klargestellt, dass es sich wie in der Planzeichnung festsetzt um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ handelt und nicht um eine private Grünfläche.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenwassermulde“ ist neben dem Gewässer als extensive Wiese zu entwickeln. Anpflanzungen auf der Fläche sind zugunsten der Bewirtschaftung des Gewässers unzulässig. Der Bewirtschaftungsweg kann auch von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig mit Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Pflanzliste unter II.1.1 zu verwenden. Innerhalb der Flächen sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen, Geh- und Radwege sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen. Fußläufige Verbindungen und Parkwege sind mit kleinteiligem Material (Pflaster) zu befestigen oder als wassergebundene Decke herzustellen.

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

Die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens ermittelt und entsprechend festgesetzt. Es werden einzelne Festsetzungen getroffen für Zufahrten, für Maßnahmen zum Artenschutz, für Gehölzschnitt, für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken und für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von Dachflächen. Als Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Plangebietes werden externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Für das Gesamtkonzept ist beachtlich, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Bauzwecke reduziert wurde. Eine Verlagerung

der Ausgleichsflächen ist in dem Bereich der Polderflächen nach Norden in den tiefergelegenen Bereichen vorgesehen.

Für ermittelte Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind mehr als 5 Einzelbäume auf 100 m anzupflanzen. Nach der Bilanzierung der Eingriffe in den Wurzelschutzbereich der straßenbegleitenden Baumreihe an der Strandstraße sind 2 Ausgleichspflanzungen vorzunehmen. Da diese in einer Baumreihe erfolgen müssen, wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eine 100 m lange Baumreihe vorgesehen, auf der mehr als 5 Einzelbäume anzupflanzen sind, die eine Baumreihe nach Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen nach Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013 erfüllen. Zwei Bäume sind zum Ausgleich für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich erforderlich. Der Bescheid der unteren Naturschutzbehörde ist der Verfahrensdokumentation beizufügen. Die Bäume sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am öffentlichen Weg innerhalb einer mindestens 100 m langen Baumreihe zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen darf zwischen 6 m und maximal 15 m betragen. Die Anforderungen des Bescheides der Behörde sind zu erfüllen.

In Bezug auf die gebäudebezogene Regelung zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers wird in der Begründung folgendes klargestellt.

Die Anteile von 50% beziehen sich auf das jeweilige Baugrundstück. Es bezieht sich auf alle Dachflächen des jeweiligen betrachteten Baugrundstücks (auch des ideellen Baugrundstücks). Die Aufnahme von Oberflächenwasser auf den Dachflächen ist möglich. Im Zusammenhang mit der technischen Planung wurde der Nachweis für die geordnete Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erbracht.

Zufahrten

Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Abgrabungen im Wurzelschutzbereich sind nicht zulässig.

Maßnahme zum Artenschutz – Gehölzschnitt

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

Maßnahme zum Artenschutz

Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten

nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Grundstücksbezogen sind je Baufeld Regenwasserrückhaltemulden zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einer Mindestgröße von 30 m² vorzusehen. Die konkrete Bedarfsermittlung in Abhängigkeit von der Tiefe der Mulde hat im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen zu erfolgen.

Die Zulässigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen von Mulden für mehrere Baufelder bleibt davon unberührt.

Gebäudebezogene Maßnahmen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers

Mindestens 50 % der Dachflächen je Baugrundstück sind zu begrünen; vorzugsweise ist eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.

Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens

Das innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken/-mulde" geplante Regenwasserrückhaltebecken ist als Regenwassermulde zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden und naturnah zu gestalten.

Ersatzpflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Als Ersatzpflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich sind entlang des öffentlichen Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage auf einer Länge von mindestens 100 m Einzelbäume gemäß Festsetzung unter II.1.1 anzupflanzen. Der Stammdurchmesser der Bäume in 1,30 m Höhe muss größer als 10 cm sein. Es müssen mehr als 5 Einzelbäume im Abstand von mindestens 6 m und maximal 15 m angepflanzt werden.

8. Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 84 und 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) wird verzichtet. Die Gestalt und Proportion der Baukörper, die Gestaltung der Dächer und Fassaden, der Einfriedungen, Werbeanlagen sowie von sonstigen baulichen Anlagen im Baugebiet soll nicht gesondert geregelt werden. Hier gibt es ein konkretes Gestaltungskonzept der Vorhabenträger/ Bauherrengemeinschaft. Gestalterische Festsetzungen werden nicht als erforderlich angesehen. Es besteht die Zielsetzung, das Plangebiet harmonisch in die Landschaft einzubetten. Die Lage der dörflichen Bebauung an der Ostsee soll berücksichtigt werden. Den einzelnen privaten Bauherren soll hinreichend Gestaltungsspielraum im Rahmen des Gesamtkonzeptes gegeben werden.

Maßgeblich ist es die Kubatur festzulegen, Anforderungen an die Dachbegrünung werden unter Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beachtet. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass Regelungen erforderlich und gewünscht werden, soll dies im Rahmen einer gesonderten Gestaltungsfestsetzung oder Gestaltungssatzung erfolgen.

9. Immissionsschutz

9.1. Schallschutz

Um die Verträglichkeit und Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sowie das konfliktfreie Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen im Plangebiet zu gewährleisten, wurden Festsetzungen getroffen. 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.

Die Gemeinde hatte einen Hinweis zu Lüftungstechnischen Anforderungen erhalten. Die Festsetzung zu schallgedämmten Lüftern wurde aus Sicht der Behörde als entbehrlich betrachtet. Der Vollständigkeit halber belässt es die Gemeinde bei der Festsetzung auch wenn derart hohe Pegel nicht zu erwarten sind. Die Gemeinde hat auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Auswirkungen von „Kindermotorland“ untersucht. Danach ergeben sich keine Konflikte von dem Betrieb der Anlage für „Kindermotorland“ auf die Wohn- und Ferienanlage.

9.1.1. 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. Eine Empfehlung zur textlichen Festsetzung befindet sich im Kapitel 4.2.

Für das Gebiet ist eine gute Aufenthaltsqualität für die Außenwohnbereiche gegeben.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamtes für Gesundheit und Soziales (LAGuS) vom 11.12.2023 ergänzt die Gemeinde ihre Begründung zur Auswirkung des Straßenverkehrslärms.

Begleitend zum Schallgutachten wurde eine verkehrstechnische Untersuchung als Voraussetzung erstellt. Die verkehrstechnische Untersuchung wurde von der Bernard Gruppe erstellt. Die Eingangsdaten wurden gemäß Gutachten zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um das Gutachten der Bernard Gruppe vom Januar 2023. Die Unterlagen wurden für das Beteiligungsverfahren gereicht. Die Gemeinde vertraut den Daten und eine weitere Klärung ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Bedauerlicherweise wurde dem LAGUS die Datei vielleicht nicht zur Verfügung gestellt. Unabhängig davon sind die Unterlagen auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB einsehbar gewesen. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass sie ausreichend Unterlagen für das Beteiligungsverfahren zur Verfügung gestellt hat. Die Gemeinde weist den Mangel zurück. Die verkehrlichen Eingangsdaten wurden dem Schallgutachter direkt vom zuständigen Verkehrsplanungsbüro übermittelt und entsprechend bei den Berechnungen berücksichtigt. Die übermittelten Daten befinden sich in der Anlage des Gutachtens der Schallgutachter und wurden nicht verändert. Unter Berücksichtigung des Hinweises wurde die verkehrstechnische Untersuchung ergänzt. Die DTV Werte werden entsprechend zusätzlich berücksichtigt und aufgenommen.

Die Gemeinde geht davon aus, dass die Eingangsdaten ordentlich beurteilt wurden. Siehe obige Darlegungen. Das Gutachten wurde zusätzlich ergänzt, um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten.

Die Gemeinde hat nochmals eine gutachterliche Stellungnahme vom beauftragten Schallgutachter eingeholt. Unabhängig davon geht die Gemeinde davon aus, dass die Anforderungen an den Schallschutz sichergestellt werden können. Gegebenenfalls ist hier eine andere Gebäudeorientierung bzw.

Raumorientierung für die straßenbegleitenden Gebäude zu wählen. Konkrete Veranlassungen ergeben sich weiterhin nicht.

Für die durch das LAGUS geforderten Zuschläge gibt es aus Sicht der Gutachter keinerlei Grundlagen, die hier herangezogen werden können. Für die Berechnungen wurde die RLS-19 als aktueller Stand der Technik zur Berechnung herangezogen. 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 Immissionsschutzbehörde gefolgt, sodass hier kein Anpassungsbedarf besteht. Die Immissionsschutzbehörde ist im Rahmen der Beteiligung die einzige Institution, die die verwendete Methodik auf Ihre fachliche Richtigkeit prüfen kann. Daher sollten im Hinblick auf die Untersuchungsmethodik und den verwendeten Emissionsansätzen der fachlichen Einschätzung der Immissionsschutzbehörde gefolgt werden. Veränderungen der Untersuchungsmethodik aufgrund von „nicht“-fachlichen Stellungnahmen sollten vermieden werden. Ergänzend hat der Gutachter darauf hingewiesen, dass der geforderte Zuschlag von 9 dB rechnerisch ca. einer Verachtfachung der Schallenergie entspricht. Dies wäre gleichbedeutend mit einer Verachtfachung des Verkehrsaufkommens. Es ist davon auszugehen, dass bei Straßenschäden mit derartigen schalltechnischen Auswirkungen nur noch eine Befahrbarkeit mit einer sehr geringen Geschwindigkeit möglich ist, was wiederum gleichbedeutend mit einer Pegelreduzierung wäre.

Im Gutachten wird die Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) angestrebt und festgestellt, dass dieser nicht vollständig eingehalten werden kann, jedoch der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV.

Ein Schallschutzwall ist nach Wertung der Ergebnisse nicht erforderlich; wenngleich ein Schallschutzwall optisch eine Trennung zusätzlich darstellen würde. Dies ist hier aus der Betrachtung des Ortsbildes nicht von der Gemeinde gewollt und kein gemeindliches Ziel. Unabhängig von den Kosten und der geringen Effizienz und der Einsichtigkeit der Regelung verzichtet die Gemeinde auf einen Schallschutzwall und orientiert darauf, dass durch den Straßenbaulastträger die Straße saniert wird und dabei entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden, auch durch die Verwendung von Asphalt.

Die Nachbarschaften zwischen Wohnen, Camping und Ferienhäusern sind vom Grundsatz her zulässig. Um auf den Verhaltenskodex zu reagieren, sind jeweilig Gebietsordnungen geeignet. So ist es zumindest für den B-Plan Nr. 19 vorgesehen.

Die Gemeinde ist daran interessiert, dass die Straße zukünftig durch eine Asphaltstraße ersetzt wird und somit die vom LAGuS vorgetragenen Belange nicht gelten. Unter Berücksichtigung auch der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde hält die Gemeinde Hohenkirchen ihre Auffassung aufrecht.

9.1.2. Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen

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

9.1.3. Veranstaltungen

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

9.1.4. 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.

9.2. 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 durch die Nutzung als Kreisstraße induzierten Verkehr. Maßnahmen, die durch die Ferienanlage hervorgerufen worden, werden nicht als erforderlich angesehen.

9.3. Gerüche

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind als Quellen mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 die landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb des Geltungsbereiches aufzuführen. In Bezug auf die Geruchsmissionen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.

10. Klimaschutz

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

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

Standortwahl

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Ferienanlage nördlich von Niendorf geschaffen. Es werden Flächen überplant, die im Flächennutzungsplan bereits für eine Überbauung 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.

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

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

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

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

Bei der Auswahl der Baumarten sollte im Hinblick auf eine mögliche Verschattung von Solarmodulen auf deren planmäßige Wuchshöhe/ Ausbreitung geachtet werden.

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

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden.

Positiv wirkt sich das Konzept zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers 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.

11. Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L01, die Klütz und Wismar miteinander verbindet und über die Strandstraße (K19), die unmittelbar die verkehrliche Anbindung für das Plangebiet 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 äußere Erschließungsstraße, die Kreisstraße K19, wird nachrichtlich übernommen. Diese liegt in Unterhaltungspflicht des Landkreises. Die neuen Erschließungsstraßen werden festgesetzt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich über Privatstraßen vorgesehen. Der Einmündungsbereich des Gebietes wird als Straßenverkehrsfläche 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 gegeben. Die Privatstraße wird durch Baulast gesichert. Die Leistungsfähigkeit des Systems der Verkehrsanlagen ist gewährleistet.

Durch die Gemeinde wurden die Angaben zur Straße und zur Straßenhöhe ergänzt. Grundlage ist die technische Planung. Entsprechend technischer Planung wurde die Höhenlage entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes 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 vorgesehen, jedoch soll die öffentliche Begehrbarkeit des Geh- und Radweges gesichert werden. Die Geh- und Radwege werden mit dem Recht für Fußgänger und Radfahrer für die Allgemeinheit festgesetzt und vorgesehen. Die Breite der Verkehrsflächen

orientiert sich an den Vorgaben der technischen Planung (Konzept für Verkehrsanlagen und Ver- und Entsorgung; insbesondere zur Niederschlagswasserableitung und zur Löschwasserversorgung, Büro Möller Stand Juni 2023).

Die Straßenbreiten wurden während des Planaufstellungsverfahrens im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden optimiert.

Für die Baugebiete ist von einem Stellplatzschlüssel von ca. 2 Stellplätzen je 1 Wohneinheit auszugehen. Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken und auf der privaten Parkplatzanlage unterzubringen. Der Bedarf an Besucherstellplätzen kann damit abgedeckt werden.

12. Ver- und Entsorgung

Parallel zum Planaufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes wurden Konzepte für die Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Regenwasserableitung sowie zur Löschwasserbereitstellung erarbeitet (Ingenieurbüro Möller und Gemeinde Hohenkirchen). Das Konzept wird während des Aufstellungsverfahrens laufend aktualisiert. Es wurden konzeptionell die Möglichkeiten der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Bebauungsplan Nr. 19 aufgezeigt. Es bestand die Aufgabe, Lösungen zu finden, die die natürlich gegebenen Voraussetzungen optimal nutzen und die Eingriffe in die Natur so gering wie möglich ausfallen lassen.

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten.

Zur Realisierung der Planung wird die Erschließung durch die Gemeinde Hohenkirchen auf den Erschließungsträger übertragen. Mit dem Erschließungsvertrag wird die Erschließungsaufgabe auf den Erschließungsträger übertragen. Die erforderlichen Erschließungsverträge zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Erschließungsträger werden zusätzliche Voraussetzung. Neben der internen Erschließung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 werden sämtlich erforderliche Regelungen getroffen, die die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung betreffen. Die erforderlichen Vereinbarungen sind Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Erschließungsträger sind die Folgekosten für die Hydranten und die Anlagen der Löschwasserbereitstellung entsprechend geregelt.

Die Übereignung der vom Erschließer hergestellten Trinkwasserversorgungs-, Schmutzwasserentsorgungsanlagen, Grundstücksanschlussleitungen (Trinkwasser und Schmutzwasser) ist geregelt.

Für die einzelnen privaten Grundstücke sind die entsprechenden Anschlussgestattungen mit dem Zweckverband geregelt.

Der Zweckverband Grevesmühlen wurde am Planaufstellungsverfahren beteiligt; das Konzept zur Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung wurde dem Zweckverband zur Stellungnahme vorgelegt und für die Abstimmungen im Planverfahren der Bauleitplanung genutzt. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

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

12.1. Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

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

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

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

Die konkreten Eingangsparameter und die Dimensionierung der Leitungen werden mit der technischen Planung abgestimmt und die vertragliche Regelung erfolgt. Die Trinkwasserversorgung ist mit dem Erschließungsvertrag gesichert.

12.2. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen wird über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen.

Gemäß derzeitig bekanntem Stand des Erschließungskonzeptes ist die Schmutzwasserableitung wie nachfolgend dargestellt vorgesehen.

Die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes in Niendorf erfordert den Neubau eines Schmutzwasserentwässerungssystems. Das Schmutzwasser soll im Freigefälle aus dem Gebiet in die vorhandenen Hauptleitungen eingeleitet werden. Jedes Baugrundstück erhält einen separaten Anschluss. 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 entsprechend technischen Konzept herzustellen und vertragliche mit dem ZVG zu regeln. Die Kostenübernahme für Leistungen zur Schmutzwasserableitung erfolgt durch den Vorhabenträger und ist durch Vertrag gesichert.

12.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Das im Ort anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene Vorflut abgeleitet. Für das Plangebiet gilt als Vorflut das nordwestlich gelegen Gewässer II. Ordnung, in das das anfallende Oberflächenwasser eingeleitet werden soll.

Es wurden Betrachtungen zur Niederschlagswasserableitung für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Flächen durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen. Die Ableitung des anfallenden

Oberflächenwassers ist im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gesichert.

Für konkrete Aussagen zur möglichen Versickerung des Niederschlagswassers wurden Untersuchungen des Baugrundes erforderlich, die im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt sind. Für das Konzept wird davon ausgegangen, dass das gesammelte Niederschlagswasser gefasst und in eine geeignete Vorflut abzuleiten bzw. über Verdunstungsmulden zu führen ist. Innerhalb des Konzeptes ist es vorgesehen, dass das Oberflächenwasser der Straßen über einen Schmutzwasserkanal/ Regenwasserkanal abgeleitet wird. Begleitend zur Straße können Regenwassermulden vorgesehen werden. Diese wären dauerhaft durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Darüber hinaus ist die Aufnahme und Rückhaltung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken vorgesehen. Hier wird einer Empfehlung aus dem Baugrundgutachten gefolgt, das anfallende Oberflächenwasser über oberflächige Mulden aufzunehmen und schadlos abzuleiten. Im Ergebnis des Konzeptes ist es vorgesehen, dass auf jedem Grundstück das Regenwasser schadlos direkt abgeleitet wird. Ein Notüberlauf in Richtung der privaten Verkehrsflächen ist vorgesehen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den privaten Straßen ist über das Regenwasserrückhaltebecken und die Einleitung in das Gewässer II. Ordnung vorgesehen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ eingegangen. Danach ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend gesichert und gegeben. Dies wurde im Rahmen der Stellungnahme am 11.08.2023 dem beauftragten Ingenieurbüro mitgeteilt. Die Stellungnahme wird der Verfahrensdokumentation beigelegt. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes ist erfolgt. Die Einleitmenge ist über das Regenwasserrückhaltebecken entsprechend zu drosseln. Die Genehmigung durch die Wasserbehörde ist einzuholen. Die Maßnahmen am Gewässer sind abzustimmen. Das Gewässer bedarf keiner Unterhaltung. Der Zugang ist jedoch zu gewährleisten. Der ordnungsgemäße Wasserabfluss ist zu jedem Zeitpunkt zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen, wie z.B. die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen zur Realisierung der Erschließungsanlagen wurden getroffen. Die wasserrechtliche Genehmigung ist der Verfahrensdokumentation beizufügen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gesichert. Voraussetzung sind die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes sowie die wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vor Realisierung der Maßnahme auf der Grundlage der technischen Planung des Ingenieurbüros. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist zur Verfahrensdokumentation zu nehmen.

12.4. Brandschutz/ Löschwasser

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Löschwasserversorgung (Grundschutz) sicherzustellen (§ 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für M-V). Dabei sind die

Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

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

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Der Löschwasserbedarf wird mit 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zugrunde gelegt. Dies ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs sind 3 Standorte für Zisternen innerhalb des Plangebietes vorgesehen und innerhalb der Planzeichnung dargestellt. Die konkrete und detaillierte Feinplanung obliegt der technischen Planung. Es können sich dadurch noch Auswirkungen auf private Straßenverkehrsflächen und private Grundstücksflächen ergeben. Zusätzlich ist ein Hydrant an der Strandstraße vorgesehen, um die Löschwasserbereitstellung dauerhaft zu sichern. Gegebenenfalls wird ein Konzept zur Löschwasserbereitstellung im weiteren Verfahren abgestimmt. Die 3 Zisternen sind mit einer Leistungsfähigkeit von 100 m³ im Konzept berücksichtigt.

Der Löschwasserbedarf wird durch die 3 Zisternen in ausreichendem Umfang abgesichert. Sowohl die Löschwasserbereitstellung als auch die Zufahrtsregelung wird im Vertrag mit der Eigentümergemeinschaft beachtet.

Die Errichtung der Hydranten und Nutzung zu Löschwasserzwecken ist entsprechend mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Die notwendigen Einrichtungen zur Löschwasserversorgung sind durch den Erschließler 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.

Die Zufahrten sind durch entsprechende Straßenverkehrsflächen gesichert. Es handelt sich hier nicht um öffentliche Straßen, sondern um private Straßen. Die Zulässigkeit der Erreichbarkeit für die Privatstraßen ist gegeben. Die Änderung der Wendeanlagen ist nicht vorgesehen. Die Regelung der Zufahrten erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft.

12.5. Energieversorgung

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

Die E.DIS Netz GmbH wurde am Planaufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes beteiligt. Für einen Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes erforderlich. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen unterrichtet werden. Der Rückbau der vorhandenen Hochspannungsfreileitung ist vorgesehen. Zusätzlich sind Geh-, Fahr- und

Leitungsrechte innerhalb des Gebietes vorgesehen. Die Versorgungsbedingungen für den überplanten Bereich sind mit dem Energieversorger abzustimmen.

Nach Antragstellung durch den Erschließungsträger unterbreitet die E.DIS Netz GmbH dem Erschließungsträger ein Kostenangebot. Ein Vertrag ist zwischen dem Erschließungsträger und der E.DIS Netz GmbH Grundlage für die geordnete Erschließung.

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.

Grundsätzlich ist die elektrotechnische Versorgung gesichert.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 sind keine Versorgungsanlagen (Gasversorgung) der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden, ebenso keine Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH und der VNG Gasspeicher GmbH.

12.6. Telekommunikation

Die Ortslagen der Gemeinde Hohenkirchen sind an das Telefonnetz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen, so auch die Ortslage 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 wird im städtebaulichen Vertrag/ Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart. Die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger/ Erschließungsträger wird gesichert.

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

Die während des Aufstellungsverfahrens gegebenen Hinweise der Telekom sind im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen.

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

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

Die Telekommunikationsversorgung kann gesichert werden. Die detaillierte Abstimmung ist im Rahmen der technischen Planung und Ausführung mit der Telekom durch das beauftragte Ingenieurbüro und dem Vorhabenträger vorzunehmen.

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.

12.7. 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. 4achsig) 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 Gebieterschließung 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.

Die Zufahrt für den Abfallbehältersammelplatz ist entsprechend zu gewährleisten. Die Anfahrt der privaten Verkehrsflächen in den einzelnen Baugebieten mit den Wendeanlagen zu Zwecken der Müllentsorgung ist nicht vorgesehen. Die Abfälle sind am Entsorgungstag auf dem Abfallbehältersammelplatz bereitzustellen.

Die Gemeinde und die Projektgemeinschaft haben sich mit den Anforderungen an die Abfallbeseitigung beschäftigt. Entgegen der Stellungnahme des Landkreises soll weiterhin ein gesamter Müllsammelplatz vorbereitet werden. Von diesem soll die Entsorgung zentral erfolgen. Dies wird in der Satzung für die Gemeinschaft geregelt; sowohl für die Feriennutzer als auch für die Dauerwohnnutzer.

Flächen für die zentrale Entsorgung von Papier, Glas, Verpackungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht planungsrechtlich vorgesehen. Containerstandorte im Gemeindegebiet sind vorhanden.

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

Es wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen, dass keine Zustimmung aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes - hier maßgeblich in Bezug auf die Entsorgung der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes gegeben wird. Deshalb hat sich die Gemeinde hier nochmals mit auseinandergesetzt und ergänzt ihre Begründung. Die Gemeinde vertritt hier in Abstimmung mit dem Vorhabenträger eine andere Auffassung. Unter Berücksichtigung des Konzeptes mit dem zentralen Müllbehältersammelplatz wird das Konzept als ausreichend und angemessen angesehen. Die Müllfahrzeuge müssen nicht in das Gebiet fahren und haben beim zentralen Parkplatz eine Wendemöglichkeit. Alle Bewohner tragen ihren Hausmüll zu einer zentralen Müllsammelstelle. Für sonstige An- und Abfahrten und Transporte, siehe auch die Ferienanlage Meerleben, sind ausreichend Verkehrsflächen vorhanden. Es sind die entsprechenden Transport- und Lieferbedingungen zu vereinbaren. Das Konzept zur Erschließung wird von allen beteiligten Partnern innerhalb des Projektes und der Projektgemeinschaft mitgetragen. Dies wird zusätzlich geregelt. Durch die Eigentümergemeinschaft wird die Abfallentsorgung geregelt.

Mit den Grundstückseigentümern der allgemeinen Wohngebiete wird die Vorgehensweise ebenso vereinbart wie für die Ferienhausnutzer. Die Entfernung ist von den Nutzern der WA Grundstücke in Kauf zu nehmen. Der städtebaulichen Qualität und Ruhe innerhalb des Baugebietes wird hier besondere Bedeutung beigemessen. Die besonderen Anforderungen an die Abfallentsorgung werden für die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet als zumutbar betrachtet. Diese werden durch die städtebauliche Qualität aufgewogen.

Es handelt sich um eine Bauherrengemeinschaft. Dies ist im Grunde zusätzlich durch Satzung zu regeln. Von den Beteiligten wird das Konzept mitgetragen und vereinbart. Es handelt sich nicht um öffentliche, sondern um private Straßen. Die Anforderungen an das Alter und die gesundheitlichen Einschränkungen werden zur Kenntnis genommen. Hier sind adäquate Lösungen im Rahmen der Gemeinschaft zu finden. Gegebenenfalls ist der Vertrag entsprechend zu vereinbaren. Die Vorgehensweise mit dem Hausmeisterservice ist sowohl für das Sondergebiet als auch für das WA-Gebiet zu berücksichtigen. Die Zumutbarkeit der Entfernung ist unter Berücksichtigung des konkreten Konzeptes und der Wohnruhe gegeben. Dies ist ausdrücklicher Wunsch der Bauherrengemeinschaft. Die Gemeinde schließt sich diesem Wunsch an. Es wird auf den Hausmeisterservice orientiert. Für den Sperrmüll etc. sind geeignete Lösungen zu finden. Es bieten sich für den Sperrmüll zumindest Möglichkeiten an den Wegegabeln des Konzeptes an. Diese sollen genutzt werden, um das Wenden von Fahrzeugen zuzulassen. Ansonsten ist der Sperrmüll am Entsorgungstag an einem geeigneten Platz bereitzustellen. Dies ist in der Vereinbarung festzuhalten. In der Frage der Zumutbarkeit wird darauf eingegangen, dass dies unter Berücksichtigung des konkreten Konzeptes noch gegeben ist.

Vorgaben für Wendeanlagen im privaten Bereich entfallen. Die Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes sind ansonsten zu beachten. Das Konzept der Bauherrengemeinschaft soll umgesetzt werden. Die Sicherung der Privatstraße

für die Abfallentsorgung ist vorgesehen und erfolgt. Die Anforderungen für Sammelplätze sind insbesondere für den Hauptsammelplatz zu beachten. Hierzu gehören die allgemein üblichen Anforderungen, die im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung zu beachten sind.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes beträgt ca. 8,02 ha. Darüber hinaus ist die Ausgleichsfläche in Größe von etwa 4,18 ha außerhalb des Plangebietes beachtlich.

Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen gliedern sich wie nachfolgend dargestellt auf. Entsprechend der Bildübersicht wurden die Flächen ermittelt. Die mit „rot“ gekennzeichneten Abschnitte finden sich entsprechend in der tabellarischen Zusammenstellung mit einzelner Auflistung.

Tab. 1: Flächenbilanz für den Plangeltungsbereich

Baufläche		qm
WA 1		3.129,80
WA 2		3.472,40
WA 3		2.363,70
WA 4		1.023,60
Gesamt:		9.989,50

Baufläche		qm
SO FH1		1.282,20
SO FH2		7.128,40
SO FH3		5.187,20
SO FH4		3.499,10
SO FH5		6.461,30
SO FH6		5.670,50
Gesamt:		29.228,70

Baufläche		qm
SO G+C		1666,7

Straßenfläche		qm
Strandstraße, öffentl		1.601,00
Zufahrt, privat		572,00
Planstraße A		1.741,30
Planstraße B		513,00
Planstraße C		583,50
Planstraße D		539,40
Parkplatz, privat		1.263,40
Straße 4,00m	1	40,80
Straße 4,00m	2	112,30
Straße 4,00m	3	64,90
Straße 4,00m	4	74,30
Straße 4,00m	5	98,70
Straße 4,00m	6	85,50

Straße 4,00m	7	85,50
Straße 4,00m	8	119,00
G+R	9	48,90
G+R	10	37,30
G+R	11	82,80
G+R	12	65,00
G+R	13	69,90
G+R	14	64,00
Gesamt:		7.862,50

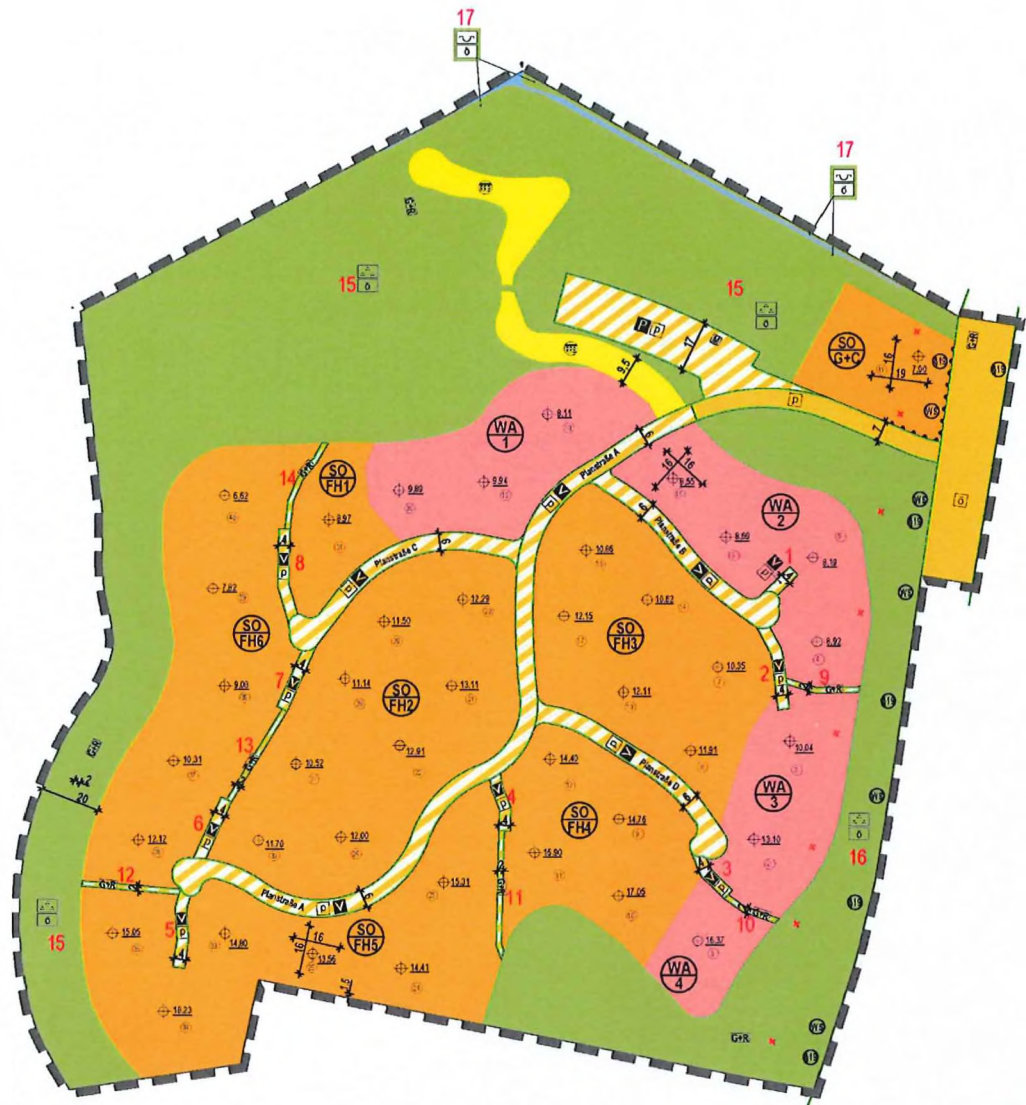
V+E Fläche		qm
Regenwasser		1.510,20
Gesamt:		1.510,20
Wasserfläche		qm
Graben		247,70
Gesamt:		247,70

Grünfläche		qm
Regenwassermulde	17	1.785,00
Parkanlage	15	19.589,70
Parkanlage	16	8.295,00
Gesamt:		29.669,70

Fläche/Summe	qm
Gesamt Baufläche WA	9.989,50
Gesamt Baufläche SO/FH	29.228,70
Gesamt Baufläche SO/G+C	1.666,70
Gesamt Straßenfläche	7.862,50
Gesamt V+E Fläche	1.510,20
Gesamt Wasserfläche	247,70
Gesamt Grünfläche	29.669,70
Gesamtfläche in qm:	<u>80.175,00</u>

Geltungsbereich auf Plan	<u>80.175,10</u>
-------------------------------------	-------------------------

Die Fläche des Plangebietes beträgt somit ca. 8,02 ha; die externen Ausgleichsflächen betragen 4,18 ha.



14. Auswirkungen der Planung

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

14.1. Auswirkungen auf die Umwelt

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

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

Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen wird nicht mehr fortgeführt. Vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch das Regenwasserrückhaltebecken im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanes teilweise beseitigt. Es erfolgt ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe außerhalb des Plangebietes in Angrenzung des Plangebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet bzw. können durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Durch die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer naturschutzgerecht gepflegten Mähwiese, einer parkartig gestalteten Grünfläche innerhalb des Plangebietes und eines grabenbegleitenden Grünstreifens) sowie die Sicherung von einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Strandstraße erfolgt eine Grüngestaltung des Gebietes. Durch die westlich angegliederte Parkanlage erfolgt die Ausbildung eines Ortsrandes, der sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird. Aufgrund des Konzeptes wurden die Flächen innerhalb des Plangebietes die für eine Bebauung vorgesehen sind reduziert und die natürliche Eigenart der Fläche wie am bisherigen Ortsrand von Niendorf erhalten. Aufgrund des direkten Anschlusses des Plangebietes an die Strandstraße und an die bestehende Ortslage sowie die Reduzierung des Plangebietes im Rahmen der Erörterung zum Vorentwurf um den westlichen Teilbereich wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

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

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

Die Gemeinde hat sich mit der Anforderung an Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe beschäftigt. Eine Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf den angrenzenden Flurstücken. Die Sicherung erfolgt auf Grundstücken außerhalb des Bebauungsplanes. Die Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag. Die dauerhafte Sicherung der Flächen ist gegeben. Die Kosten für die Herstellung der Maßnahme werden gesichert. Die Sicherung ist vor Satzungsbeschluss erfolgt.

Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz wurden entsprechend überprüft. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gesichert. Die Kosten für die Ausführung der Maßnahme und für die Pflegemaßnahmen werden präzisiert. Die Verfügbarkeit der Flächen wird abgesichert. Die Flächen verbleiben außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Anwendung eines Ökokontos ist nicht vorgesehen, da konkrete Maßnahmen in der Gemeinde den Vorrang haben.

Die Regelung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Aufwendungen sind durch den Verursacher zu tragen.

Entsprechend Hinweisen der Bodendenkmalpflege ist ein Bodendenkmal im Plan gekennzeichnet worden. Das Bodendenkmal wird als Fundplatz 11 auf dem Flurstück 30/1 der Flur 2 der Gemarkung Niendorf berücksichtigt und nachrichtlich übernommen. Die Anforderungen an das Bodendenkmal sind zu beachten. Die Genehmigungspflicht nach dem DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung ist zu berücksichtigen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen sind auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen mit der Landesfachbehörde einzuholen. Die Ausführungen für Bauarbeiten sind entsprechend abzustimmen. Es gelten § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V sowie § 7 Abs. 6 DSchG M-V. Anforderungen an die Sicherung der Bodendenkmale sind zu beachten die Vorgaben der Behörde wurden entsprechend unter nachrichtlichen Übernahmen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Baumschutzes hat sich die Gemeinde mit den Hinweisen der Behörde für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich zusätzlich beschäftigt und die Antragsunterlagen angepasst. Hinsichtlich der Ausnahme für den Bereich der Bäume 4 und 5 wird der Vorgehensweise der Behörde gefolgt. Die Querung wird nicht zwischen den Bäumen 4 und 5 gewählt, sondern weiter nördlich. Der Belang wird entsprechend beachtet. Die Eingriffe werden durch entsprechende Baumpflanzungen kompensiert.

Die Behörde hat mitgeteilt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht bestehen. Somit ergeben sich hier keine weitergehenden Anforderungen an die Gemeinde.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden Angaben zu den Beleuchtungsmitteln ergänzt. Verträglichkeit mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse ist gegeben.

14.2. Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Strandstraße, im westlichen Anschluss und an die Ortslage Niendorf. Bestandsbereiche, die bebaut sind, werden nicht überplant. Für die zukünftige Nutzung im Geltungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19. Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beplant. Unter Berücksichtigung des Planungsziels wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht weiterverfolgt. In der Umgebung vorhandene Nutzungen werden durch die Entwicklung des Plangebietes als Wohn- und Ferienanlage mit Infrastruktur nicht verändert.

Mit dem Plangebiet wird neben der Entwicklung des Fremdenverkehrs für 30 Grundstücke der Anteil an Wohnbebauung um 10 Grundstücke erhöht. Damit

wird die Zielsetzung der Gemeinde berücksichtigt, in Niendorf auch die Wohnfunktion zu stärken; dies erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur auch im östlichen Bereich, zur Strandstraße hin. In dem allgemeinen Wohngebiet werden Feriennutzungen, Zweit- und Nebenwohnungen ausgeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die touristische Nutzung für den überwiegenden Teil des Plangebietes, für 30 Ferienwohnungen inklusive der Infrastruktur geschaffen. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie z.B. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder sonstige der Ferienanlage dienenden Nutzungen sind zulässig.

Durch die Gemeinde werden auch die Hinweise der Nachbargemeinde Stadt Klütz berücksichtigt und bewertet und die Absicherung der Müllentsorgung aus den Ferien- und Wohngebieten gemäß Konzept gesichert. Das Konzept wird nicht geändert. Die Pflege und Wartung der Entwässerung im Bebauungsplangebiet wird dauerhaft abgesichert, so dass die Leistungsfähigkeit des Systems gewährleistet ist. Voraussetzung ist die Genehmigung zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch die zuständige untere Wasserbehörde und durch den Wasser- und Bodenverband.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens war die Löschwasserbereitstellung abzusichern. Die Gemeinde hat abgesichert, dass Zisternen mit 100 m³ Aufnahmevermögen für Löschwasser errichtet werden. Die im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens angeregte Reduzierung des Aufnahmevolumens auf 50 m³ für Löschwasserzisternen ist nicht erfolgt.

14.3. Verkehrliche Auswirkungen

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

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

Aus Sicht der Gemeinde sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet. Dies findet sich auch in der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde des Landkreises. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass tags Werte gegenüber dem Verkehrslärm von kleiner 59 dB(A) bei den überbaubaren Grundstücksflächen vorliegen. Nachts liegen die Werte mit 45 dB(A) kleiner als 49 dB(A). Somit wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet sind. Die Abstände zur Straße sind so bemessen, dass nicht unbedingt ein Sichtkontakt besteht. Dies wirkt sich psychologisch zusätzlich vorteilhaft aus. Es sind sowohl gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse auf den

Grundstücksfreiflächen möglich als auch für die Gebäude. Verbesserungen können durch den Straßenausbau erfolgen. Zusätzlich kann vorausgesetzt werden, dass maßgebliche Wohn- und Aufenthaltsbereiche im westlichen Bereich, also auf der straßenabgewandten Seite entstehen werden.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens war eine Zufahrtsregelung für das Flurstück 20/22 zu regeln. Dies ist erfolgt. Die Regelung ist zusätzlich erfolgt, weil im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hierzu entsprechend Belange vorgetragen wurden. Die Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde sind vorgenommen worden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Bodendenkmal berührt. Das Bodendenkmal „Niendorf b. Wohlenberg, Fundplatz 11“ befindet sich auf dem Flurstück 30/1 der Flur 2. Die Anforderungen der Denkmalpflege sind zu beachten. Vor entsprechenden Maßnahmen ist eine Regelung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAKD M-V Abteilung Landesarchäologie) erteilt werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte

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

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