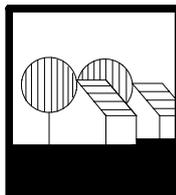
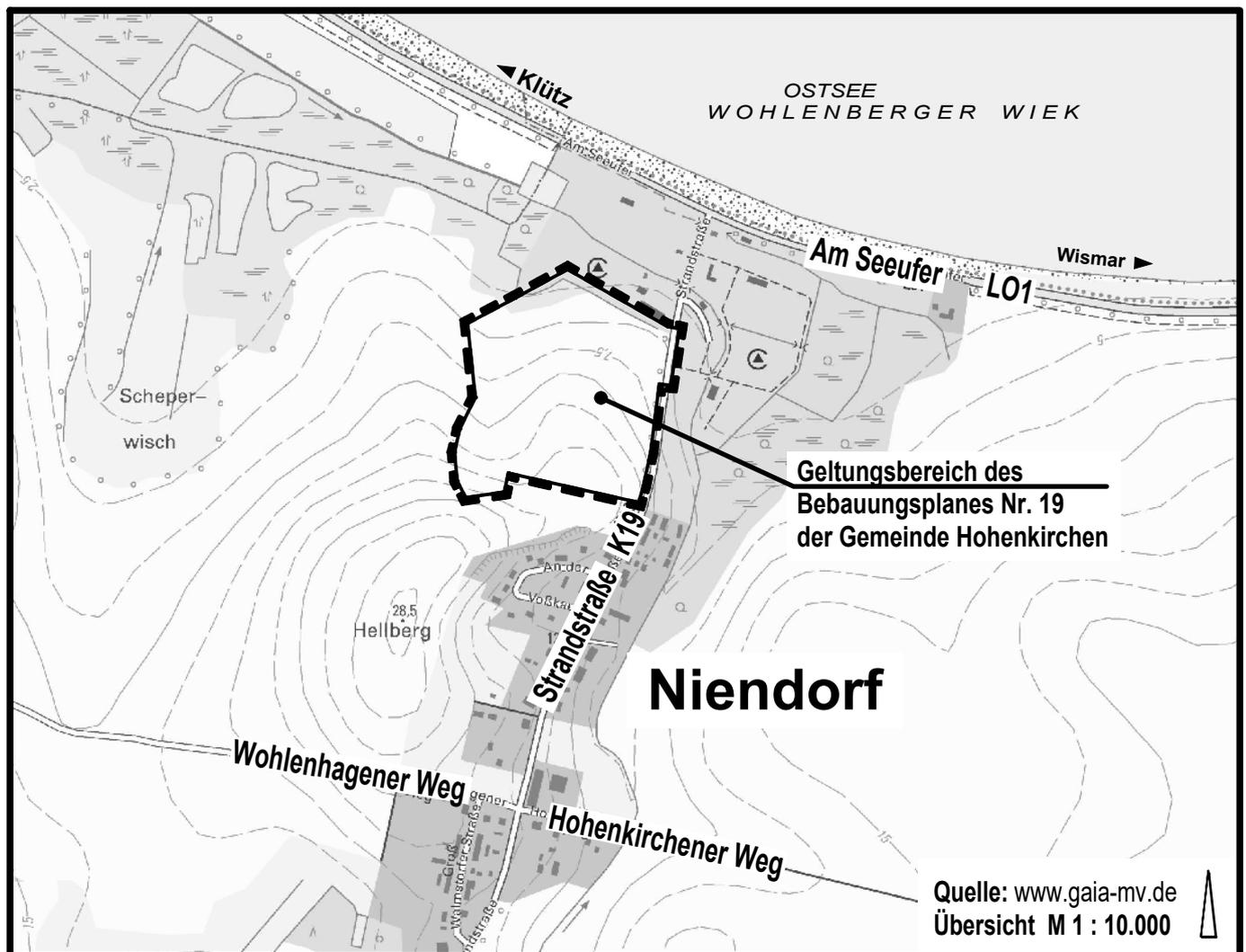


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

## FÜR EINEN BEREICH NÖRDLICH DER ORTSLAGE NIENDORF



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 23.08.2023

**ENTWURF**

# 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
<b>Teil 1</b>	<b>1</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>1</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>1</b>
<b>2. Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
2.1. Planungsanlass	3
2.2. Erforderlichkeit der Planung	3
2.3. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.4. Plangrundlage	7
2.5. Planverfahren	7
2.6. Sicherung der Bauleitplanung	8
2.7. Wesentliche Rechtsgrundlagen	8
2.8. Bestandteile des Bebauungsplanes	10
2.9. Eigentumsverhältnisse	10
2.10. Gutachten zum Bebauungsplan	10
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>11</b>
3.1. Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V	11
3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM	11
3.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V	16
3.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	16
3.5. Flächennutzungsplan	17
3.6. Landschaftsplan	22
3.7. Schutzgebiete – Schutzobjekte	22
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>24</b>
4.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	24
4.2. Vorhandene Bebauung und Nutzungen	24
4.3. Verkehrliche Erschließung	26
4.4. Naturräumlicher Bestand	27
<b>5. Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>28</b>
5.1. Planungsziele	28
5.2. Städtebauliches Konzept	29
5.3. Strandnutzung	39
5.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche	41
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>42</b>
6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	42

6.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	43
6.1.2.	Sondergebiete die der Erholung dienen – Ferienhausgebiet	44
6.1.3.	Sonstiges Sondergebiet – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces	45
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	46
6.3.	Bauweise	46
6.4.	Größe der Baugrundstücke	47
6.5.	Zahl der Wohnungen	47
6.6.	Von der Bebauung freizuhalten Flächen	48
6.7.	Anforderungen an Verkehrsflächen	48
6.8.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	48
6.9.	Höhenlage	49
6.10.	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	49
6.11.	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	50
6.12.	Wasserflächen	50
6.13.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	50
6.14.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	51
6.15.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	51
<b>7.</b>	<b>Grünflächen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote</b>	<b>53</b>
7.1.	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	53
7.2.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	54
7.3.	Grünflächen	55
7.4.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	55
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>57</b>
9.1.	Schallschutz	57
9.1.1.	Straßenverkehrslärm	57
9.1.2.	Geräuschbelastung durch gewerbliche Anlagen	58
9.1.3.	Veranstaltungen	58
9.1.4.	Geräuschbelastung durch Sportanlagen	58
9.2.	Verkehrsbetrachtung in Niendorf	58
9.3.	Gerüche	59
<b>10.</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>59</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>60</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>61</b>
12.1.	Trinkwasserversorgung	62
12.2.	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	62
12.3.	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	63

12.4.	Brandschutz/ Löschwasser	64
12.5.	Energieversorgung	64
12.6.	Telekommunikation	65
12.7.	Abfallentsorgung	66
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>67</b>
<b>14.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>70</b>
14.1.	Auswirkungen auf die Umwelt	71
14.2.	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	71
14.3.	Verkehrliche Auswirkungen	72
14.4.	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen/ Wohnfolgebedarfe	72
<b>15.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>73</b>
15.1.	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	73
<b>16.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>74</b>
16.1.	Bodenschutz	74
16.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	74
16.3.	Munitionsfunde	74
16.4.	Gewässerschutz	75
16.5.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	76
16.6.	Schifffahrt	76
16.7.	Artenschutzrechtliche Belange	76
16.8.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	76
16.9.	Gehölzschutzmaßnahmen	77
16.10.	Externe Kompensationsmaßnahmen	77
16.11.	Feuerwerk und Licht- / Lasershows	78
16.12.	Löschwasserbereitstellung	78
16.13.	Gestaltungssatzung	78
16.14.	Vermessung	78
16.15.	Unterhaltungsleistungen	78
16.16.	Energierrelevante Aspekte	79
<b>17.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>79</b>
17.1.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	79
17.2.	Kosten für die Gemeinde/ Finanzielle Auswirkungen	79
<b>Teil 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht</b>	<b>81</b>
<b>1.</b>	<b>Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>81</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>81</b>
2.1.	Charakteristik des Plangebietes	81
2.2.	Vorbelastungen	82
2.3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	82
2.4.	Bedarf an Grund und Boden	82

<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>82</b>
3.1.	Fachgesetze	83
3.1.1.	Baugesetzbuch (BauGB)	83
3.1.2.	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	83
3.1.3.	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)	84
3.1.4.	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	85
3.1.5.	Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	85
3.1.6.	Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)	85
3.2.	Fachpläne	86
3.2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	86
3.2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)	86
3.2.3.	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V)	86
3.2.4.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)	86
3.2.5.	Flächennutzungsplan	86
3.2.6.	Landschaftsplan	87
3.3.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	87
<b>4.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>94</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>95</b>
5.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	95
5.2.	Bewertungsmethodik	96
5.3.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	97
5.3.1.	Schutzgut Tiere	97
5.3.2.	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	100
5.3.3.	Schutzgut Fläche	100
5.3.4.	Schutzgut Boden	101
5.3.5.	Schutzgut Wasser	102
5.3.6.	Schutzgüter Luft und Klima	102
5.3.7.	Schutzgut Landschaftsbild	103
5.3.8.	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	103
5.3.9.	Kultur- und sonstige Sachgüter	103
5.3.10.	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	104
5.4.	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	105
5.5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	106
5.5.1.	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	106
5.5.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	108
5.5.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	108
5.5.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	109
5.5.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	110
5.5.6.	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	113
5.5.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	113
5.5.8.	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	114
5.5.9.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	115
5.5.10.	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter	116
5.5.11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	117

5.5.12. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	118
5.5.13. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	118
5.5.14. Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	119
5.5.15. Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	119
<b>6. Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>120</b>
<b>7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>121</b>
7.1. Gesetzliche Grundlagen	121
7.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	122
7.2.1. Bestandsbeschreibung	122
7.2.2. Bilanzierungsgrundlagen	124
7.3. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs	124
7.3.1. Ermittlung des Biotopwertes	124
7.3.2. Ermittlung des Lagefaktors	127
7.3.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	128
7.3.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	131
7.3.5. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)	132
7.4. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes	132
7.5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	134
7.5.1. Baumbestand	134
7.5.2. Ermittlung des Kompensationsumfanges für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich	137
7.6. Ermittlung des Kompensationsumfanges	138
7.7. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	142
<b>8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>143</b>
8.1. Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	143
8.2. Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	145
8.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen	146
<b>9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>146</b>
<b>10. Zusätzliche Angaben</b>	<b>147</b>
10.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	147
10.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	148
10.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	150
10.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	154



Abb. 21: Wasserschutzgebiete und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)	94
Abb. 22: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen (Planungsstand: Mai 2022, ergänzt Juni 2023)	123
Abb. 23: Darstellung Eingriff in den Wurzelschutzbereich Baum Nr. 4 und 5	135
Abb. 24: Darstellung Eingriff in den Wurzelschutzbereich Baum Nr. 21 und 22	136
Abb. 25: Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme	141

TABELLENVERZEICHNIS	SEITE
Tab. 1: Flächenbilanz für den Plangeltungsbereich	68
Tab. 2: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006	88
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)	89
Tab. 4: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand	91
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)	91
Tab. 6: Artenliste der Brutvögel im Planbereich (Acker/ Intensivgrünland) (BAUER)	98
Tab. 7: Artenliste der Brutvögel der Strukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches (BAUER)	98
Tab. 8: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER)	99
Tab. 9: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER)	100
Tab. 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	104
Tab. 11: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	124
Tab. 12: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	125
Tab. 13: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)	125
Tab. 14: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“	127
Tab. 15: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)	129
Tab. 16: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	131
Tab. 17: Multifunktionaler Kompensationseingriff	132
Tab. 18: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)	132
Tab. 19: Eingriffsermittlung Wurzelschutzbereich	137
Tab. 20: externe Kompensationsmaßnahme	142
Tab. 21: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ	142

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

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

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

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

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

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

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

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

Die Gemeinde Hohenkirchen nimmt mit den Ortsteilen insgesamt eine Fläche von 40,98 km<sup>2</sup> ein. Die Einwohnerzahl beträgt 1424 Einwohner, davon beträgt der Anteil in Nebenwohnungen 163, Stand 2018, (Quelle: Amt Klützer Winkel).

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Planungsgegenstand**

### **2.1. Planungsanlass**

Die Gemeinde Hohenkirchen hat ihr städtebauliches Entwicklungskonzept auf der Ebene des Flächennutzungsplanes konkretisiert und arbeitet nun an der Vorbereitung der Schaffung der verbindlichen Planungsvorgaben auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen insgesamt und insbesondere der Planungsziele für die 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.

### **2.2. Erforderlichkeit der Planung**

Die Flächen, die mit dem Bebauungsplan Nr. 19 überplant werden, sind größtenteils unbebaut und werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Eine bauliche Umsetzung der Zielsetzungen ist ohne Bebauungsplan nicht möglich. Für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Planungsziele besteht das Erfordernis, einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung 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 vorgesehen war, haben sich diese Zielsetzungen geändert. Es ist die Entwicklung einer Ferienanlage als Siedlung von Ferienhäusern vorgesehen. Ein Hotel war nicht mehr Planungsziel. Die Gemeinde hat die andere Überlegung für das gesamtheitliche Entwicklungskonzept herausgearbeitet. Infrastruktur soll innerhalb des Plangebietes möglich sein. Eine gesamtheitlich betrachtete und dem Ort hinzugefügte Ferienanlage war das Ziel. Dies sollte durch eine entsprechende Grüngestaltung und eine weiche Einbettung in die Landschaft erfolgen. Wegeverbindungen zur Ortslage und den bebauten Grundstücken wurden dargestellt. Eine Wegeverbindung auch in südliche Richtung bis zu Ferienanlage „Meerleben“ war beabsichtigt.

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

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

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

Unter 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 Überprüfung des Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ ist ebenso nachgewiesen worden, wie die Verträglichkeit mit dem Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist die Verträglichkeit mit den anderen innerhalb der Ortslage vorhandenen Nutzungen darzustellen und nachzuweisen. Hier geht es maßgeblich um die Auswirkungen der vorhandenen Dauerwohnnutzung. Mit der Ferienanlage handelt es sich um eine Ergänzung des bereits vorhandenen Dargebots an Ferienanlagen wie dem Campingplatz, der Ferienanlage „Meerleben“ und einzelnen kleineren Ferieneinrichtungen.

### **2.3. Abgrenzung des Plangebietes**

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.

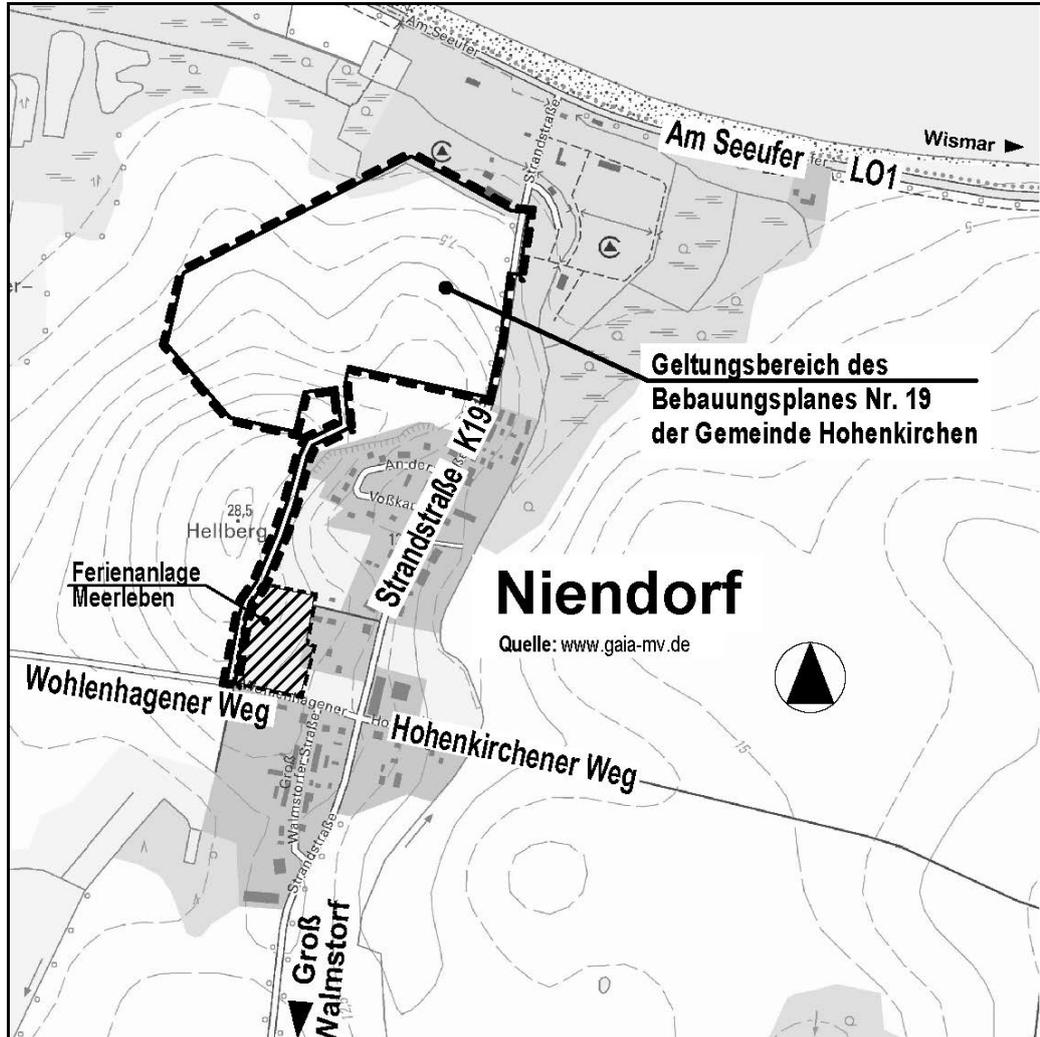


Abb. 1: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

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 sollten die konkreten Ziele für die Bebauung und für die Freiflächen entwickelt werden. Die Gemeinde hat sich am 06.04.2022 in einem Grundsatzbeschluss zur Reduzierung des Plangeltungsbereiches bekannt. 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 wird das Beteiligungsverfahren entsprechend fortgeführt und durchgeführt. Die Diskussion mit der Öffentlichkeit

findet 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 des Plangebietes nachgewiesen.

Der Plangeltungsbereich für den Entwurf berücksichtigt diejenigen Flächen, die maßgeblich für das im Entwurf betrachtete Konzept sind. Das Plankonzept wurde entsprechend umgesetzt und hat Auswirkungen auf den Geltungsbereich.

- 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.

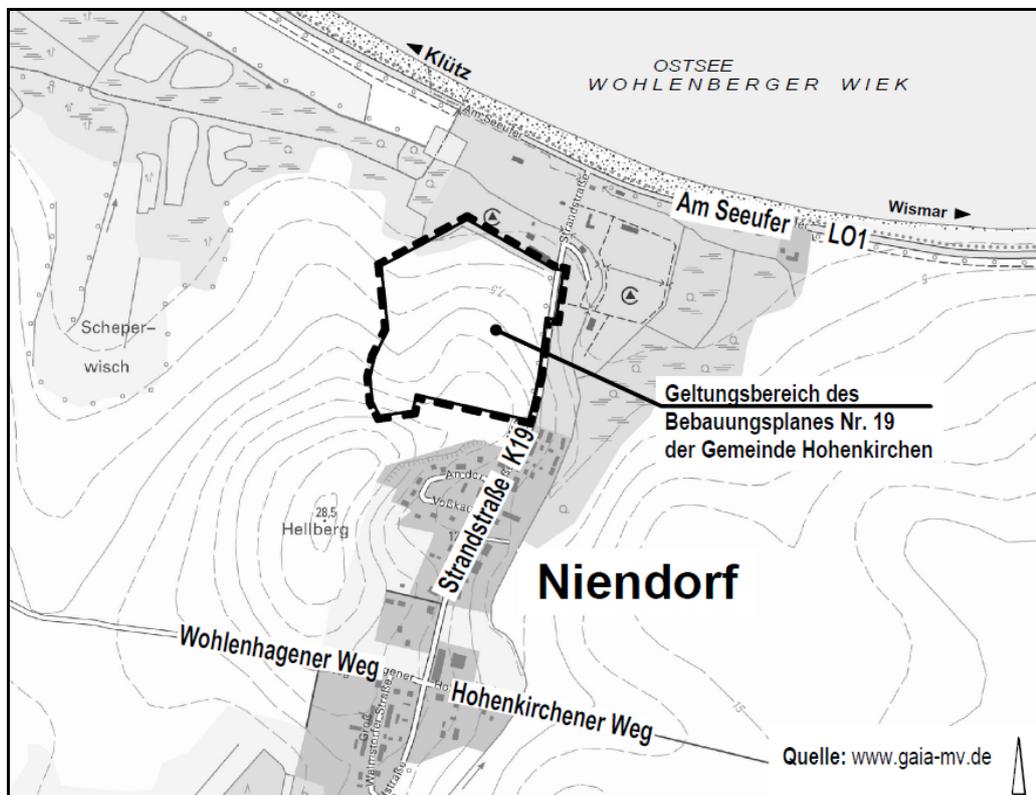


Abb. 2: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf

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.

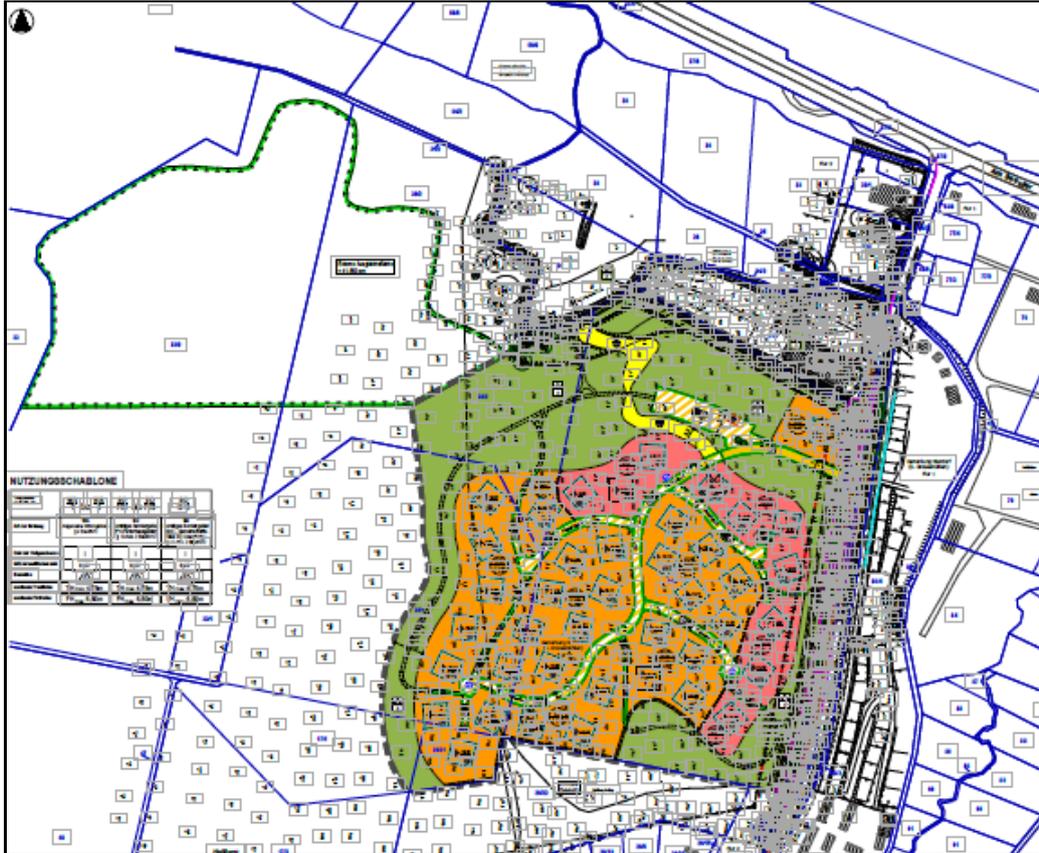


Abb. 3: Externe Ausgleichsflächen nordwestlich des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf

#### **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 Erschließungsträgergemeinschaft 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 wird nun mit dem Entwurf Stand Juli 2023 fortgeführt.

## **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 der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467),

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) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juni 2021, (GVOBl. M-V S. 866).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S.3908).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436).
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), zuletzt geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,432),
- AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).

## **2.8. 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 das Vorhaben umsetzbar.

## **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 Tourismusedwicklungsräumen. 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 wird 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.

## 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 Hohenkirchen

Bearbeiterin: Theresa Werner  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: [theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:theresa.werner@afrlwm.mv-regierung.de)  
AZ: 120-508-72/19  
Datum: 25.04.2019



nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

### Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 28.03.2019 (Posteingang: 03.04.2019)  
Ihr Zeichen: CM

Sehr geehrte Frau Mertins,  
sehr geehrte Frau Schultz,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern, Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

#### Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des B-Plans Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: September 2018) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Hohenkirchen, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer gewerblich betriebenen Ferienhaussiedlung mit 70 Ferienhäusern zu schaffen. Laut Festsetzungen ist je Ferienhaus eine Wohneinheit (WE) zulässig.

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

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 umfasst eine Fläche von ca. 12,15 ha; davon sollen u. a. ca. 5,42 ha als Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO FH) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ und ca. 5,43 ha als Grünflächen ausgewiesen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19 als Sonderbaufläche (S) und als Grünfläche dargestellt.

#### **Raumordnerische Bewertung**

Laut dem RREP WM befindet sich die Gemeinde Hohenkirchen im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (vgl. 3.1.1 (5) RREP WM).

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Tourismus und laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Tourismusschwerpunkt-raum. Gem. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V soll in den Vorbehaltsgebieten Tourismus der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung besonders Gewicht beigemessen werden. Gem. Programmsatz 3.1.3 (2) RREP WM soll in den Tourismusschwerpunkträumen 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. Das o. g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen. In diesem Zusammenhang ist Programmsatz 4.2 (8) RREP WM zu berücksichtigen, wonach einer Umnutzung von Ferienhäusern in Dauerwohnen entgegengewirkt werden soll.

Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM sind zu berücksichtigen. Gem. Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Davon ausgenommen sind in Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen. Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V steht dem o. g. Vorhaben nicht entgegen.

Des Weiteren verläuft laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM ein regional bedeutsamer Radweg durch den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19. Es sind die Programmsätze des Kapitels 6.4.4 RREP WM zum Fahrradverkehr und Programmsatz 3.1.3 (9) RREP WM zum Radtourismus zu berücksichtigen.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 5.1 (5) RREP WM) sowie an ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz (vgl. 5.3 (2) RREP WM) grenzt.

Schließlich wird noch darauf hingewiesen, dass das Vorhaben bereits mit den landesplanerischen Stellungnahmen vom 18.06.2008 und 05.02.2009 raumordnerisch bewertet wurde. Diese beinhalteten die Maßgabe, dass die Bettenkapazität auf max. 400 Betten begrenzt werden soll. Diese Maßgabe wurde in den vorliegenden Vorentwurf aufgenommen.

#### **Bewertungsergebnis**

Der B-Plan Nr. 19 für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße der Gemeinde Hohenkirchen ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

**Abschließender Hinweis**

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Theresa Werner

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.

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).

### **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 Eigentümergeinschaft gemeinsam entwickelt und genutzt wird. Östlich der Kreisstraße wird der Bebauungsplan Nr. 26 im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes für die Wohnnutzung entwickelt (6 WE). Eine weitere Fläche für die Innenentwicklung besteht im inneren Teil des Straßenbogens an der Voßkaul, wo noch 3 WE entstehen können. Ebenfalls bietet sich zwischen der Fläche des B-Planes Nr. 20 und der Voßkaul mittelfristig noch eine Freifläche zur Entwicklung an. Diese Fläche wird im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes für den B-Plan Nr. 19 bereits über eine Wegeverbindung eingebunden.

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

Zur gesamtheitlichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde gehören die Wegeprojekte. Die Herstellung des Rad- und Fußweges von der Ostsee bis zum Ortsausgang Niendorf ist vorgesehen. Dieser Teil braucht dringend eine Sanierung, um die Wegeverbindungen über Wohlenhagen, Wahrstorf und nach Groß Walmstorf in guter Qualität zu ermöglichen. Im selben Zuge soll dann auch die Straßenbeleuchtung auf die richtige Straßenseite geholt werden und auf LED umgestellt werden. Die Gemeinde verfolgt ihre Entwicklungsziele konsequent und parallel zur baulichen Entwicklung wird die infrastrukturelle Ausstattung ergänzt und verbessert.

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

#### **Strandbereich:**

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

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

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

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

erhalten. Diese Nutzung geht einher mit einer verbesserten Parkraumbewirtschaftung.

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

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

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

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

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

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

Die als Sondergebiet – Ferienhausgebiet dargestellten Flächen sowie das Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19, welcher sich zurzeit in der Aufstellung befindet. Für dieses Areal wird derzeit das Planungsrecht geschaffen, um hier die weitere touristische Entwicklung fokussieren zu können. Die Sondergebiete sind unter Berücksichtigung der landschaftlichen Verhältnisse vorgesehen und sollen den

Bereich arrondieren. Es handelt sich um Flächen, die bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf dargestellt sind. Der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen der Schutzgebiete der „Natura 2000-Schutzgebietskulisse“ für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und das GGB „Wismarbucht“ entwickelt. Es wurden die Beteiligungsverfahren durchgeführt; nunmehr erfolgt die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die Gemeinde die Reduzierung der Ausdehnung in die Landschaft unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nochmal prüfen.



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

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

Bauflächen am Hellberg für die wohnbauliche Entwicklung werden zurückgenommen.

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

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

### 3.6. Landschaftsplan

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

### 3.7. Schutzgebiete – Schutzobjekte

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

#### Natura 2000-Gebiete

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

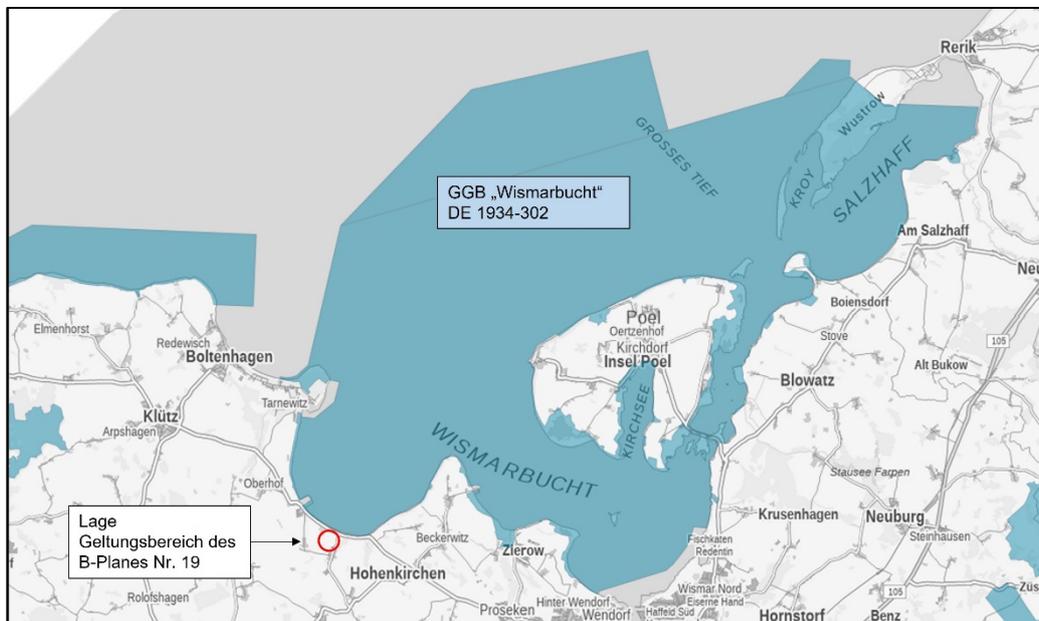


Abb. 4: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Lage Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot)

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

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

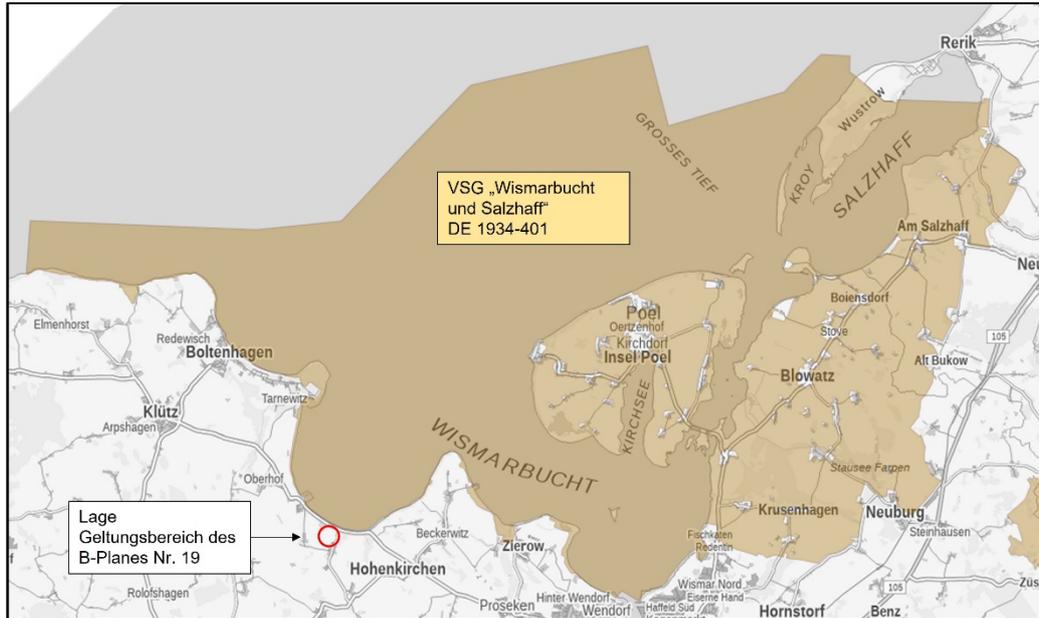


Abb. 5: Europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ und Lage Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

### 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).

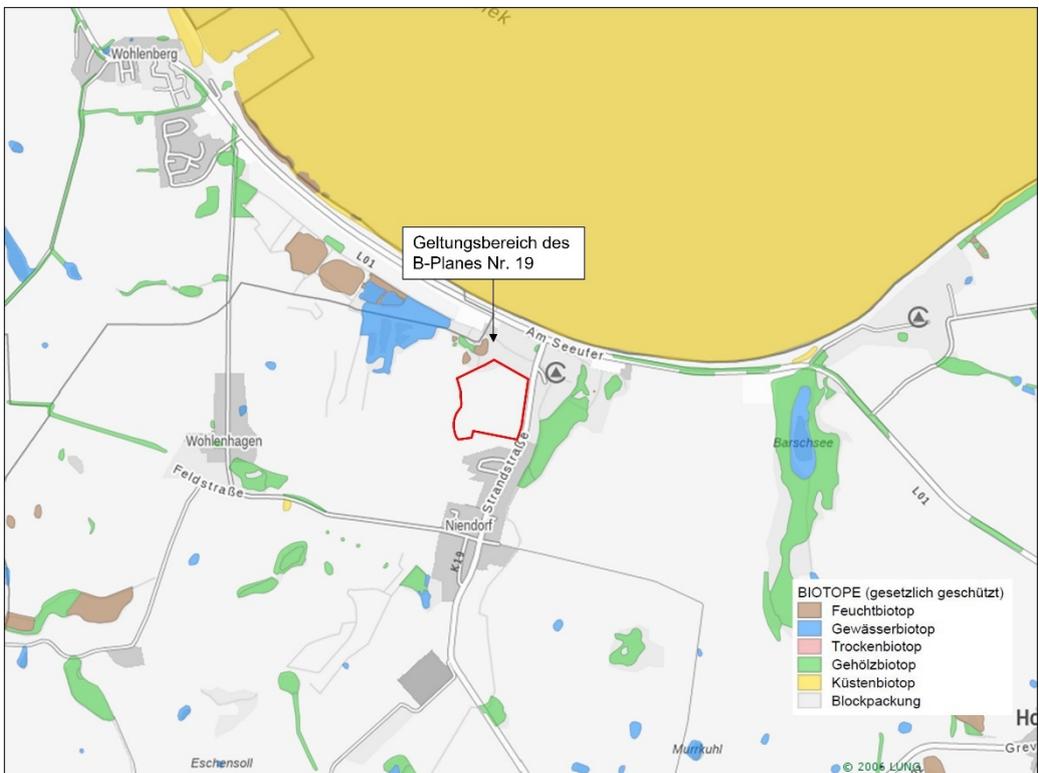


Abb. 6: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope in der Umgebung des Plangebietes  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

### 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 trocken gefallen ist oder zeitweilig wasserführend ist. Beidseits des Grabens befinden sich standorttypische Gehölzsäume an Fließgewässern. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte, der einen untergeordneten Teil der Fläche einnimmt. Getrennt werden die sogenannten Vorwaldbereiche durch Schilf-Landröhricht. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Flächen für die Landwirtschaft eingenommen. Diese Flächen unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung.

#### 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 Nordwestmecklenburg GmbH an den Busverkehr angeschlossen. Ergänzend zum ÖPNV ist innerhalb des Fremdenverkehrsprojektes Shuttleverkehr vorgesehen.

#### 4.4. Naturräumlicher Bestand

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

## **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 Ferienhausnutzung. 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.

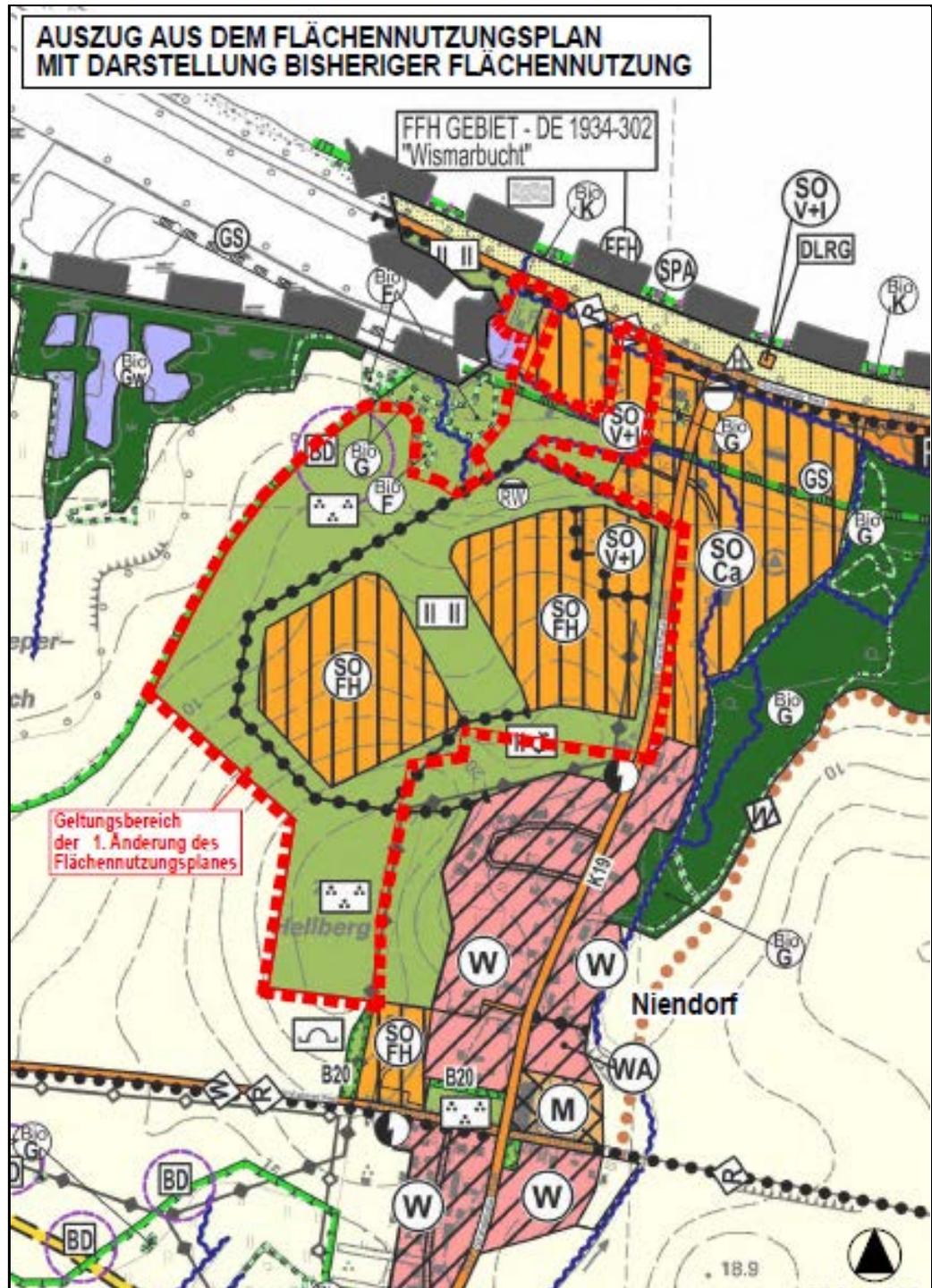


Abb. 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung bisheriger Flächennutzung

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.

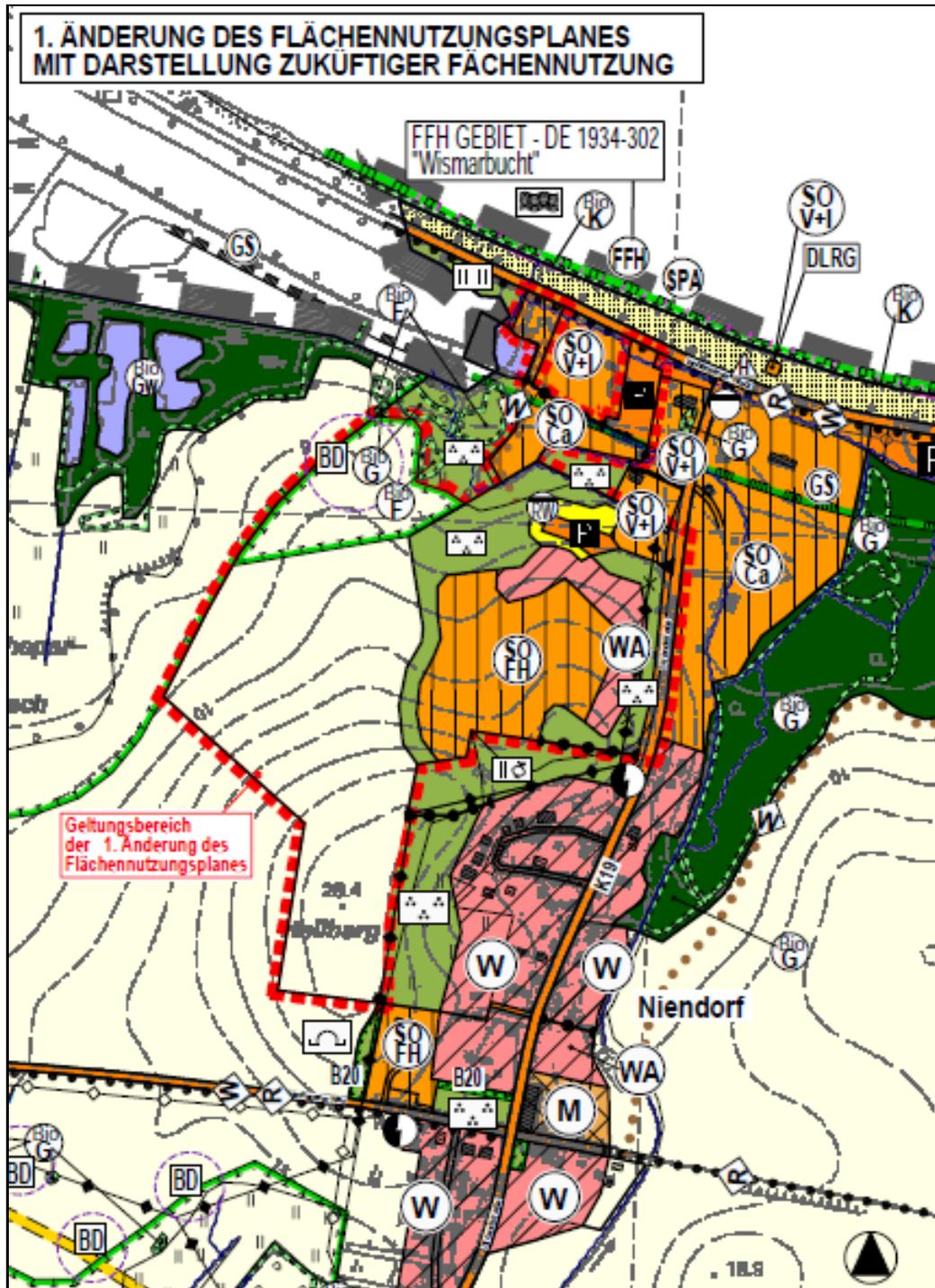


Abb. 10: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen mit Darstellung zukünftiger Flächennutzung im Änderungsbereich

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.

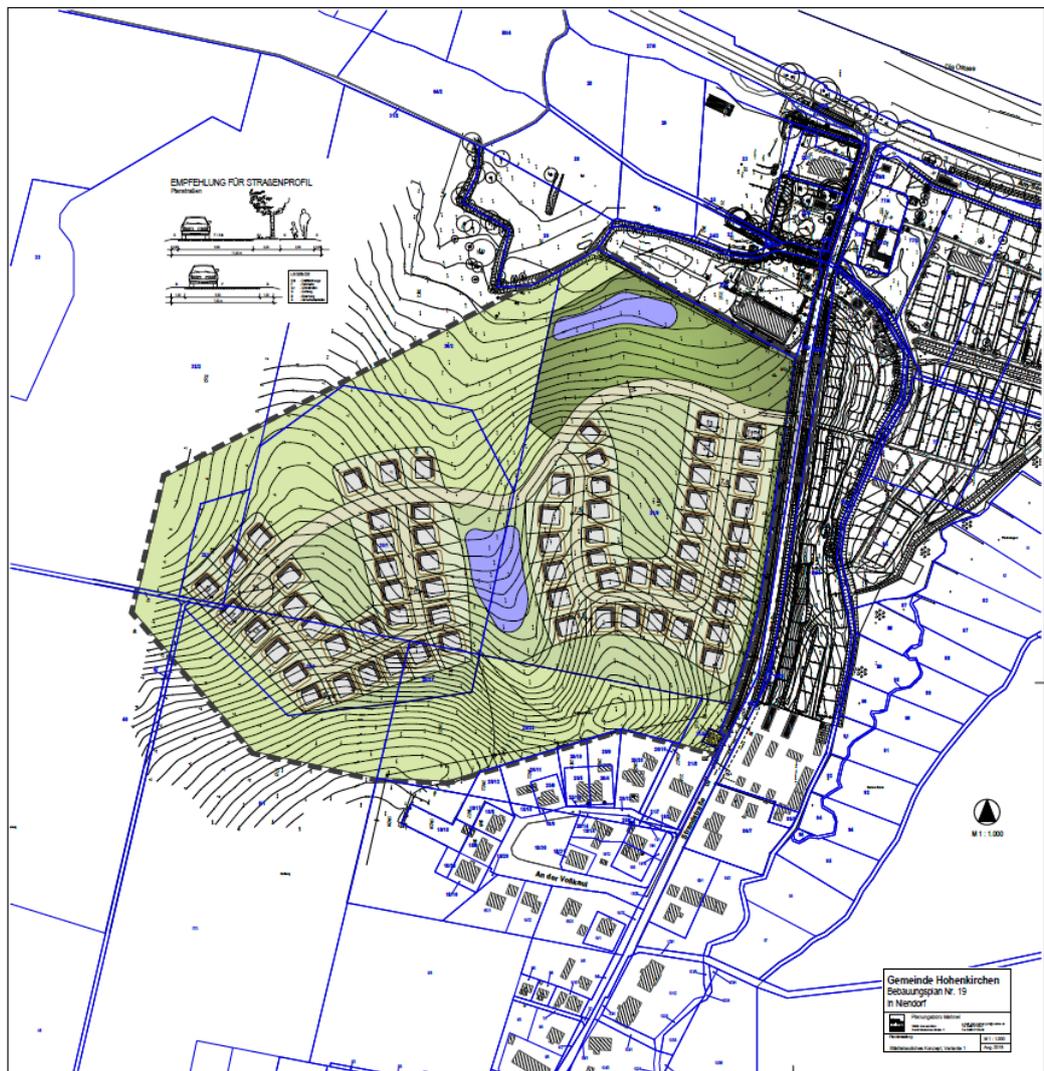


Abb. 11: Städtebauliches Konzept Vorentwurf 2018, Variante 1

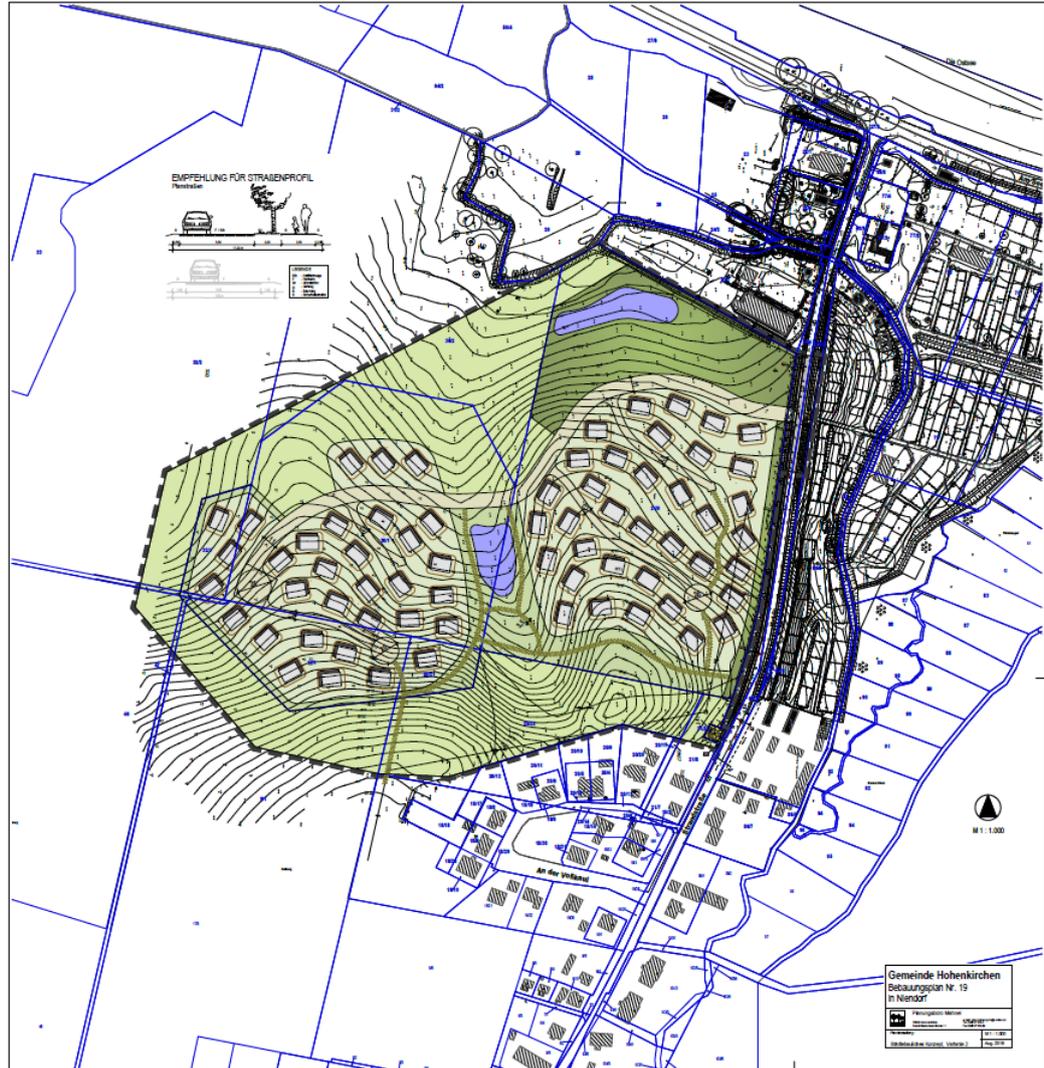


Abb. 12: Städtebauliches Konzept, Vorentwurf 2018, Variante 2

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 beigefügt.



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 Regenwasserrückhaltegrube 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.

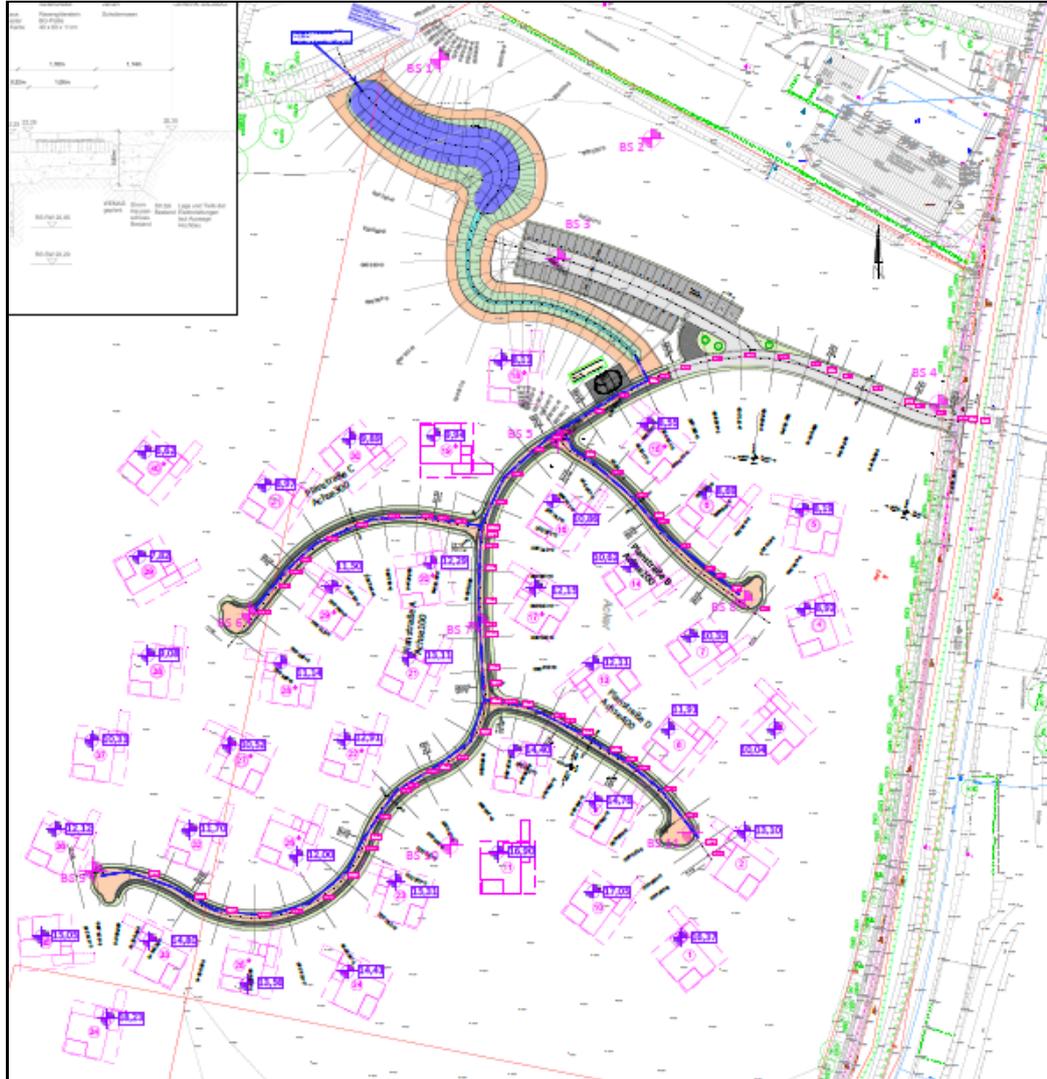


Abb. 14: Lageplan Straßenbau, Regenrückhaltegraben mit gedrosselter Ableitung (Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Stand Juli 2023)

### 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 m<sup>2</sup>, somit stehen 9 m<sup>2</sup> Strandfläche für die Gäste zur Verfügung. Im Bereich vor Hohen Wieschendorf ist in der Prognose von etwa 1.197 Badegästen auszugehen. Bei Betrachtung der Strandfläche von etwa 12.400 m<sup>2</sup> ist von einem Wert von etwa 10 m<sup>2</sup> je Gast auszugehen.*

*Daneben sind in der Gemeinde Hohenkirchen auch extensiv nutzbare Strandbereiche vorhanden, die in diese Betrachtung nicht einfließen. Auch der Strand vor Beckerwitz-Ausbau ist gesondert betrachtet worden. An der Wohlenberger Wiek können auch Wiesenbereiche zusätzlich genutzt werden, wodurch sich die zur Verfügung stehende Fläche vergrößern kann (ca. 8.800 m<sup>2</sup>). Unberücksichtigt bleibt die Fläche des Kriechrasens südöstlich am Anleger in Wohlenberg. Ebenso unberücksichtigt bleibt die Dünenfläche (ca. 7.200 m<sup>2</sup>) bei der „Liebeslaube“. In Hohen Wieschendorf ist auf Besucherlenkungsmaßnahmen abzielen. Bei entsprechender Strandbelegung und Auslastung der Parkplätze sind die Tagesgäste an den Strandbereich der Wohlenberger Wiek zu lenken. Damit sollen Beeinträchtigungen für die an den Strandbereich angrenzenden Flächen in Hohen Wieschendorf ausgeschlossen bzw. reduziert werden."*

#### **5.4. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche**

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

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 einer Berichtigung und Änderung wird der Flächennutzungsplan jedoch angepasst.

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

*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.

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.

*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.*

*Allgemein zulässig sind:*

- *Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, 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. Es sind Ferienwohnungen mit insgesamt maximal 150 Betten zulässig.*

*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. 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 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 850 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> im Mittel festzusetzen. In der Regel werden die Grundstücke eine mittlere Größe von 1.118 m<sup>2</sup> haben. Durch entsprechende Verträge wird gesichert, dass nicht mehr als 40 Grundstücke entstehen können. Dies ist das Ziel der Gemeinde.

*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 850 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.*

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

In den Baugebieten 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 950 m<sup>2</sup> 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 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 950 m<sup>2</sup> (Anteil des jeweiligen Baugrundstücks) nachzuweisen.*

#### **6.6. Von der Bebauung freizuhaltenen 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 freizuhaltenen 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 bisherige 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 zugrunde zu legen. Hier ist eine abschließende Prüfung der Höhenlage der Straße mit der Gradienten vor Satzungsbeschluss zu treffen.

*Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. 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.*

### **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 Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen umgrenzt sind zulässig. Im Unterschied zu Ferienhausgebieten sind in allgemeinen Wohngebieten auch feste Garagen zulässig.

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

*Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) sind nur Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) 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 Nebengebäude 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 auf ein Minimum unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländestruktur reduziert werden.

*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 bis 4), des festgesetzten Sondergebietes – Ferienhausgebiet (SO FH 1 bis 6) und innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes - Gemeinschaftshaus und Coworking Spaces (SO G + C) sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur als Angleichung des geplanten Geländeneiveaus an das vorhandene Geländeneiveau zulässig. Umfangreiche Abgrabungen und Aufschüttungen, die zur Veränderung der natürlichen Geländestruktur dienen, sind unzulässig. Zwischen Erschließungsstraße und Baugrundstücken sowie zwischen den Baugrundstücken untereinander sind Höhenunterschiede nur mit Böschungen zu überwinden; Stützmauern, insbesondere sichtbare Betonelemente sind unzulässig.*

*Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Angleichung des natürlichen Geländes an die Verkehrsflächen und zur Gartengestaltung zulässig.*

*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.

*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.

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  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.*

*Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. 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.

*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.).*

*Innerhalb der Baugebiete ist je angefangener 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste unter II.1.1 anzupflanzen.*

**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 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 privaten 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.

#### 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 m<sup>2</sup> 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.

## **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/ Bauherrngemeinschaft. 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.

#### **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.

#### **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 Geruchsimmissionen ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der benachbarten Flächen hinzunehmen sind.

## **10. Klimaschutz**

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

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

### Standortwahl

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der 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 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.

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 ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Erschließungsträger zur Übertragung der Erschließungsaufgabe auf den Erschließungsträger abgeschlossen.

Bei Bedarf wird ebenso ein Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und dem Erschließungsträger vereinbart. Neben der internen Erschließung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 werden sämtlich erforderliche Regelungen getroffen, die die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung betreffen. Erforderliche Vereinbarungen werden bis zum Satzungsbeschluss abgestimmt.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Erschließungsträger werden 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 im Bedarfsfall vertraglich zu regeln.

Für die einzelnen privaten Grundstücke sind späterhin die entsprechenden Anschlussgestattungen mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Der Zweckverband Grevesmühlen wird am Planaufstellungsverfahren beteiligt; das Konzept zur Schmutzwasserableitung, Niederschlagswasserableitung, Trinkwasserversorgung, Löschwasserbereitstellung wird dem Zweckverband zur Stellungnahme vorgelegt und für die Abstimmungen im Planverfahren der Bauleitplanung genutzt.

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

### **12.1. Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird 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 sind dem späteren Konzept sowie den entsprechenden vertraglichen Regelungen vorbehalten. Die Trinkwasserversorgung ist bis zum Satzungsbeschluss abschließend zu sichern

### **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 dem abschließenden Konzept sowie den entsprechenden vertraglichen Regelungen vorbehalten.

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

### **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. Diese werden während des Planaufstellungsverfahrens weiter präzisiert.

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 Bebauungsplan wurden Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen, wie z.B. die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken. Darüber hinaus sind weitergehende vertragliche Regelungen zur Realisierung und abschließenden Sicherung zu treffen. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Genehmigung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss.

#### **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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup> im Konzept berücksichtigt.

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.

#### **12.5. Energieversorgung**

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

Die E.DIS Netz GmbH wird 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 zu schließen.

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

Grundsätzlich sind die Mindestabstände und Schutzabstände zu den vorhandenen elektrischen Anlagen nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Bei Freileitungen mit einer Nennspannung > 1 kV darf der Abstand zwischen äußeren, ausgeschwungenem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen 3 m nicht unterschreiten. Insbesondere beim Einsatz von Baufahrzeugen ist darauf zu achten, dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches eingehalten wird.

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

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

Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung erforderlich.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 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.

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. 4achsige) zu beachten.

Die allgemeinen Anforderungen des Abfallwirtschaftsbetriebes sind bereits als Hinweise unterbreitet:

- Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3- bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht je Fahrzeug bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege sind entsprechend auszubauen.
- Für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m zu gewährleisten. Sofern Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen wird ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m erforderlich.

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

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

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.

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.

### **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

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

<b>Baufläche</b>		<b>qm</b>
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
<b>Gesamt:</b>		<b>29.228,70</b>

<b>Baufläche</b>		<b>qm</b>
SO G+C		<b>1666,7</b>

<b>Straßenfläche</b>		<b>qm</b>
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
<b>Gesamt:</b>		<b>7.862,50</b>

<b>V+E Fläche</b>		<b>qm</b>
Regenwasser		1.510,20
<b>Gesamt:</b>		<b>1.510,20</b>

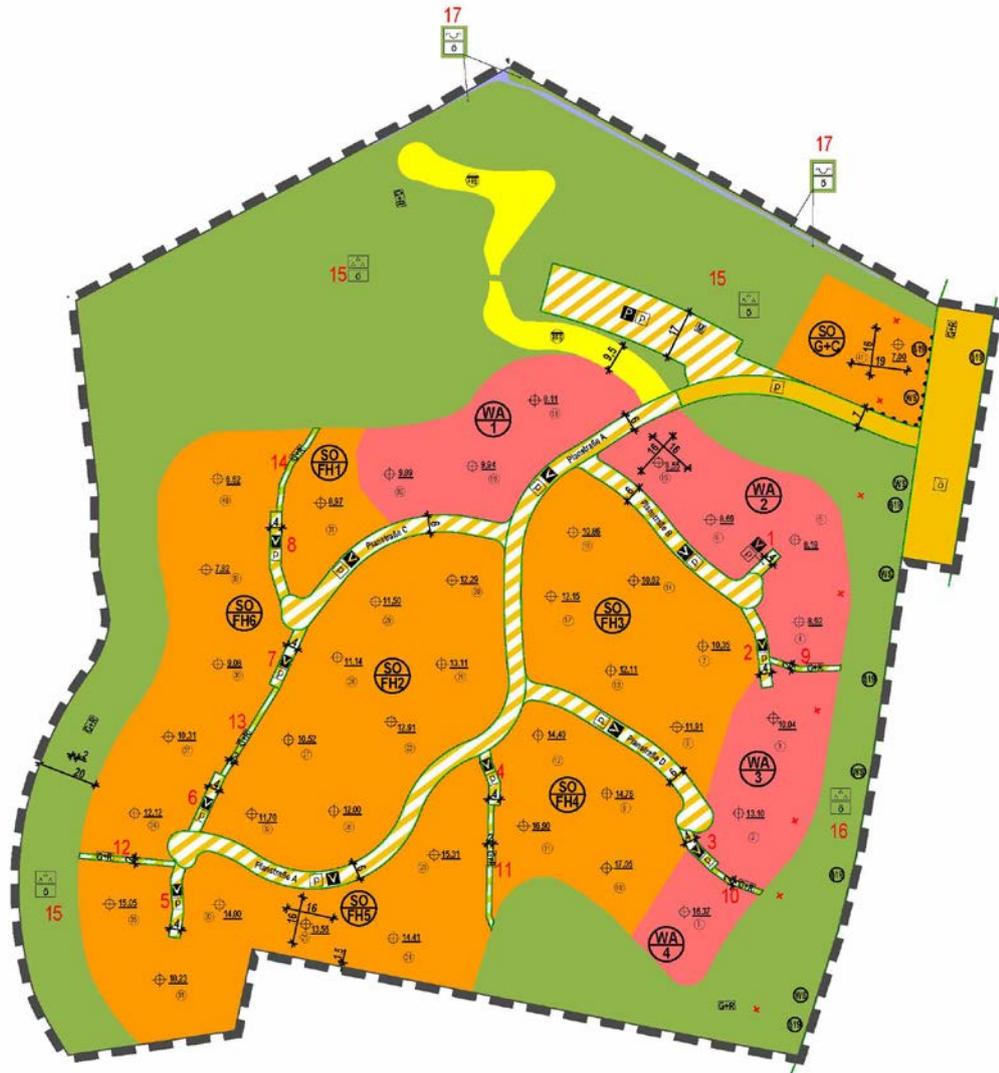
<b>Wasserfläche</b>		<b>qm</b>
Graben		247,70
<b>Gesamt:</b>		<b>247,70</b>

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

<b>Fläche/Summe</b>	<b>qm</b>
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
<b>Gesamtfläche in qm:</b>	<b>80.175,00</b>

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

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.

#### **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.

#### **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.

#### **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 Ostseestrand, so dass die Gemeinde keinen Bedarf im Zusammenhang mit diesem Baugebiet für die Ausweisung und Errichtung eines Kinderspielplatzes sieht. In Niendorf ist zudem im Ortszentrum ein Spielplatz vorhanden, der auch von den Kindern des Baugebietes genutzt werden könnte.

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

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

Weiterhin wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung bei deren Realisierung von einem zusätzlichen Bedarf an Grundschulplätzen ausgegangen. Die Gemeinde Hohenkirchen besitzt keinen eigenen Grundschulstandort, so dass die Kinder in den Nachbargemeinden die Grundschule besuchen; in der Regel in Proseken<sup>1</sup>.

Für die Jugendlichen der Gemeinde Hohenkirchen stehen als weiterführende Schulen in der Regel die Regionale Schule in Proseken und das Gymnasium in Grevesmühlen zur Verfügung<sup>2</sup>.

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

Weiterhin ist steht für Kinder der Gemeinde Hohenkirchen in Grevesmühlen die "Schule mit Förderschwerpunkt Lernen" zur Verfügung<sup>3</sup>.

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 sowie Bodendenkmale bekannt.

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

---

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

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

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

Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **16. Hinweise**

### **16.1. Bodenschutz**

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

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

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

### **16.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

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

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

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

### **16.3. Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für

zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

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

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

#### **16.4. Gewässerschutz**

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

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

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

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

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

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

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

### **16.5. Hinweise zu Versorgungsleitungen**

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

### **16.6. Schifffahrt**

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

### **16.7. Artenschutzrechtliche Belange**

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### Brutvögel

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

##### Reptilien und Amphibien

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

##### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

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

### **16.8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Auf der externen Ausgleichs- und Ersatzfläche sind mindestens 2 Lerchenfenster anzulegen. Bei entsprechender Ausbildung des extensiven Grünlandes können die Lerchenfenster entfallen. Voraussetzung für die Lerchenfenster auf dem

Grünland ist, dass diese nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Die Mindestgröße eines Lerchenfensters ist mit 20 m<sup>2</sup> zu bemessen. Die Dichte von 2 bis 4 Fenstern pro ha darf nicht überschritten werden.

#### **16.9. Gehölzschutzmaßnahmen**

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

#### **16.10. Externe Kompensationsmaßnahmen**

##### Externe Kompensationsmaßnahmen (eKM)

Die externen Kompensationsmaßnahmen (eKM) sind auf den Flurstücken 32/2 und 30/2 der Flur 1 Gemarkung Niendorf zu realisieren. Ziel ist die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen gemäß Ziffer 2.3.1 der Anlage 6 zur HzE 2018. Für die Maßnahme ist vorgesehen, Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialansaat mit regionaltypischen Saatgut in Grünland bei einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die Anforderungen für die Anerkennung bestehen. Die Vorgaben werden konkret in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Die Mindestflächengröße von 2000 m<sup>2</sup> ist eingehalten. Die Mahd nicht vor dem 1. Juli begünstigt die artenschutzrechtliche Maßnahme für die Feldlerche.

Zum Ausgleich der Eingriffe sind 53.531 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ) auf der Fläche mit der beabsichtigten Maßnahme zu realisieren.

Auf der für externe Kompensationsmaßnahme festgelegten Fläche können 125.752,59 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden. Bei vollständiger Realisierung der externen Kompensationsmaßnahme würde somit ein Überschuss von 72.221,59 m<sup>2</sup> KFÄ erreicht werden. Dieser kann für den Ausgleich anderer Eingriffe herangezogen werden.

##### Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand

Der Ausgleich für Eingriffe in den Baumbestand ist vorhabenkonkret zu realisieren.

##### Externe Maßnahme zum Artenschutz

Die externe Maßnahme zum Artenschutz für die Feldlerche ist zu realisieren.

##### Ökopunkte

Der erforderliche Umgang an Kompensationsflächenäquivalenten wird in der Gemeinde Hohenkirchen auf der externen Ausgleichsfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen realisiert.

Die Ausgleichsfläche mit ihrer Abgrenzung wird in der folgenden Abbildung für die Teilflächen der Flurstücke 32/2 und 30/2 der Flur 1 der Gemarkung Niendorf dargestellt.

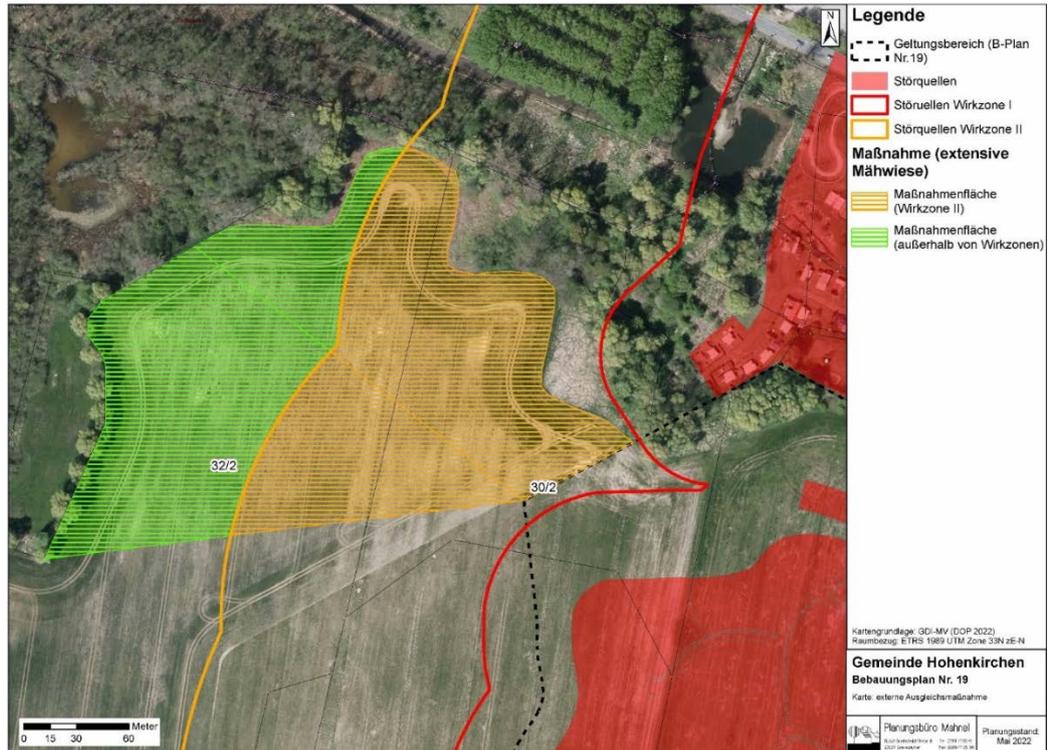


Abb. 16: Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme

#### 16.11. Feuerwerk und Licht- / Lasershows

Der Einsatz von Feuerwerk und Licht-/ Lasershows (Skybeamern) ist im Gesamtbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

#### 16.12. Löschwasserbereitstellung

Zur Löschwasserbereitstellung werden innerhalb des Plangebietes 3 Zisternen mit je 100.000 Liter festgelegt. Ein Überflurhydrant in ausreichender Kapazität ist am Einmündungsbereich zur Strandstraße für die ausreichende Löschwasserbereitstellung erforderlich. Die Regelung der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger erfolgt vor Satzungsbeschluss.

#### 16.13. Gestaltungssatzung

Für die Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und parallel dazu eine gesonderte Gestaltungssatzung erarbeitet und vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erlassen.

#### 16.14. Vermessung

Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V 2010 S. 713) (inkl. Änderungen) gesetzlich geschützt.

#### 16.15. Unterhaltungsleistungen

Die Herstellung und die Unterhaltung der Privatstraßen und der zugehörigen Parkplatzflächen unterliegt der Eigentümergemeinschaft.

Die Unterhaltungsleistungen für den zur Anlage gehörenden öffentlichen Park, für die Privatstraßen und für die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen beim Vorhabenträger und Verursacher der Maßnahmen.

#### **16.16. Energierelevante Aspekte**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Energiekonzept „Strandleben“ aufgestellt.

Folgende Zielsetzungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gebäudekonzeption und Entwürfe bestehen:

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

#### **17. Planverwirklichung**

##### **17.1. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

##### **17.2. Kosten für die Gemeinde/ Finanzielle Auswirkungen**

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wird geregelt, dass die Gemeinde Hohenkirchen von Aufwendungen für die Planung, Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes freigehalten wird.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird im Rahmen der Vorteilnahme privater Dritter eine Umlage der Kosten vornehmen, soweit es erforderlich und möglich ist; dies ist derzeit nicht absehbar.

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

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

Die Gemeinde überträgt die Erschließungsaufgabe auf den Vorhabenträger/ Erschließungsträger. Dies wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger in einem Erschließungsvertrag geregelt. Weitere vertragliche Regelungen erfolgen zwischen dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger und den Medienträgern, insbesondere dem Zweckverband.

Ebenso wird eine Vereinbarung über die Ablösung eines Herstellungsbeitrages und Kostenbeteiligung zwischen dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger und dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger abgeschlossen.

Die Gemeinde berücksichtigt im Plangebiet in Abstimmung mit den Vorhabenträgern ausschließlich private Straßen und Wege, die auch in der Unterhaltung der Eigentümergeinschaft bleiben. Für die Gemeinde wird geregelt, dass eine öffentliche Begehbarkeit der Wege für Radfahrer und Fußgänger und die Nutzung der öffentlichen Parkanlage, die auch im Eigentum der Gemeinschaft verbleibt geregelt ist. Die Eigentümergeinschaft trägt die Folgekosten für die privaten Straßen und Wege, wie Pflege- und Unterhaltungskosten sowie langfristig Erneuerungskosten.

Die Übernahme von Folgekosten von Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Wohlenberger Wiek werden durch Regelung eines finanziellen Ausgleichsbetrages in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger bzw. der Eigentümergeinschaft geregelt.

## **Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht**

---

### **1. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

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

Die Gemeinde Hohenkirchen möchte in Niendorf die vorhandenen Potentiale für den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung fördern und in diesem Bereich neue und weitere konkurrenzfähige Angebote ausbauen und anbieten.

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

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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

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

#### **2.1. Charakteristik des Plangebietes**

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

Die Wohlenberger Wiek – und damit auch die Ortslage Niendorf – ist der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und darin der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ zugehörig. Kleinräumiger wird es der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zugeordnet.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten durch ein Fließgewässer und Gehölzstrukturen,
- im Norden durch das Gelände eines Campingplatzes und einer Hotelanlage,
- im Osten durch die Strandstraße in Niendorf,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und sich anschließende Wohnbebauung,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8 ha und umfasst hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen nördlich und westlich der bebauten Ortslage Niendorf. Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf den Teil 1 dieser Begründung, Punkt 2.3 verwiesen.

## **2.2. Vorbelastungen**

Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Der Planbereich wird nahezu ausschließlich landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt.

Vorbelastungen von der Ortslage sind aufgrund des Verkehrsaufkommens und der landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden.

Durch die angrenzenden Ackerflächen können zeitweise vereinzelte Geruchsbelästigungen auftreten.

## **2.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept. Es werden Allgemeine Wohngebiete und Sondergebiete mit entsprechenden Festsetzungen für die touristische und freizeitmäßige Nutzung festgesetzt; ebenso Verkehrsflächen, Wasserflächen, Grünflächen und eine Fläche für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens. Es sind Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Der naturräumliche Bestand wurde aufgenommen und bewertet, ebenso der flächenhafte Eingriff.

## **2.4. Bedarf an Grund und Boden**

Die Gemeinde hat sich mit dem Flächenbedarf auseinandergesetzt. Es werden nahezu ausschließlich landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind diese Flächen als Bauflächen ausgewiesen. Die Gemeinde hat den Flächenbedarf entsprechend begründet. Es wird hier auf die entsprechenden Ausführungen im Teil 1 dieser Begründung verwiesen. Die Gemeinde hat ihr Entwicklungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt. Hier sind maßgebliche Entwicklungsziele des Fremdenverkehrs für die Ortsteile Hohen Wieschendorf und Niendorf festgelegt. Der Bereich Niendorf war bereits bei der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf als Entwicklungsziel festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die heutigen Entwicklungsabsichten wird der Bedarf des Baugebietes reduziert. Eine Anpassung erfolgt auch im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde hat die Fremdenverkehrskapazitäten für die Entwicklungsorte Hohen Wieschendorf und Niendorf überprüft und ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation in Niendorf auf die Reduzierung der Baugebietsflächen eingegangen und berücksichtigt dies bei der planungsrechtlichen Vorbereitung.

## **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

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

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet; Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt "3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten. Die Ziele des Naturschutzes und der

Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze beachtet.

### **3.1. Fachgesetze**

#### **3.1.1. Baugesetzbuch (BauGB)**

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

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen.

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

#### **3.1.2. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

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

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

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

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

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind zwingend zu beachten und können durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

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

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

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

#### **3.1.4. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

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

#### **3.1.5. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

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

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

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

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

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

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

Eingriffe in den Baumbestand wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bewertet und ein Ausgleich wurde ermittelt. Eine Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich für nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Plangebiet wird im Planverfahren gestellt.

Gesetzlich geschützte Biotope

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

### **3.2. Fachpläne**

#### **3.2.1. Landesraumentwicklungsprogramm**

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

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

#### **3.2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)**

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 beachtlich. Entsprechende Darlegungen sind dem Teil 1 dieser Begründung, Punkt "3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP WM)" zu entnehmen.

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

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 19 ist das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg- Vorpommern vom August 2003 beachtlich.

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

#### **3.2.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)**

Es gilt die erste Fortschreibung vom September 2008.

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

#### **3.2.5. Flächennutzungsplan**

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

### 3.2.6. Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

### 3.3. Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Natura 2000-Gebiete

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

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

Das **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“** weist eine Fläche von etwa 23.840 ha auf und schließt überwiegend die freien Wasserflächen der Ostsee in der Wismarbucht ein. Daneben sind auch Küstenbereiche einbezogen. Im Standarddatenbogen wird das Gebiet wie folgt beschrieben: *„Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.“*

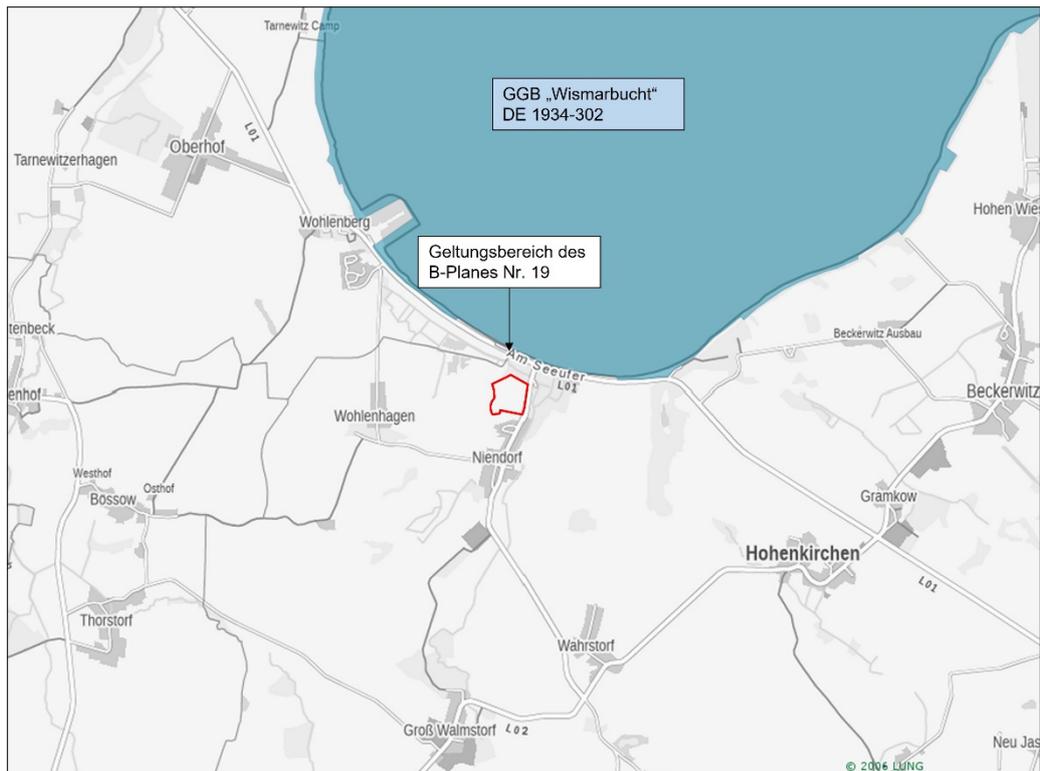


Abb. 17: Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)

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

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

*„Schutzzweck für das FFH-Gebiet ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders*

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

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

Es wurden alle in dem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I und alle Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie erfasst und die Erhaltungszustände ermittelt.

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

Tab. 2: Lebensraumtypen im FFH-Gebiet „Wismarbuch“ mit ihrem Erhaltungszustand (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB) v. 2020 und gemäß Managementplan (MaP) v. 2006

<b>EU-Code</b>	<b>Lebensraumtyp</b>	<b>EHZ lt. SDB (2020)</b>	<b>EHZ lt. MaP (2006)</b>
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	-	B
1130	Ästuarien	C	-
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	B	B
1160	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	B	B
1170	Riffe	B	B
1210	Einjährige Spülsäume	B	B
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	A	A
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	B	B
1310	Pioniervegetation mit <i>Salicornia</i> und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	A	A
1330	Atlantische Salzwiesen ( <i>Glauco-Puccinellietalia maritimae</i> )	A	A
2110	Primärdünen	A	A
2120	Weißdünen mit Strandhafer ( <i>Ammophila arenaria</i> )	B	B

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ lt. SDB (2020)	EHZ lt. MaP (2006)
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	B	B
2160	Dünen mit <i>Hippophae rhamnoides</i>	B	B
2190	Feuchte Dünentäler	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	B	B
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien ( <i>Festuco-Brometalia</i> )	B	B
6510	Magere Flachlandmähwiesen	B	B

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

Tab. 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)

EU-Code	Arten	EHZ lt. SDB (2020)	EHZ lt. MaP (2006)
1014	Schmale Windelschnecke ( <i>Vertigo angustior</i> )	B	B
1095	Meerneunauge ( <i>Petromyzon marinus</i> )	B	B
1099	Flussneunauge ( <i>Lampetra fluviatilis</i> )	C	B
1106	Lachs ( <i>Salmo salar</i> )	-	n.s.
1166	Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	B	B
1318	Teichfledermaus ( <i>Myotis dasycneme</i> )	-	B
1351	Schweinswal ( <i>Phocoena phocoena</i> )	-	n.s.
1355	Fischotter ( <i>Lutra lutra</i> )	B	B
1364	Kegelrobbe ( <i>Halychoerus grypus</i> )	C	C
1365	Seehund ( <i>Phoca vitulina</i> )	B	B

Die Nachweise zur Verträglichkeit mit dem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ sind in der dafür gefertigten FFH-Verträglichkeitsprüfung für das GGB „Wismarbucht“ unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 enthalten.

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

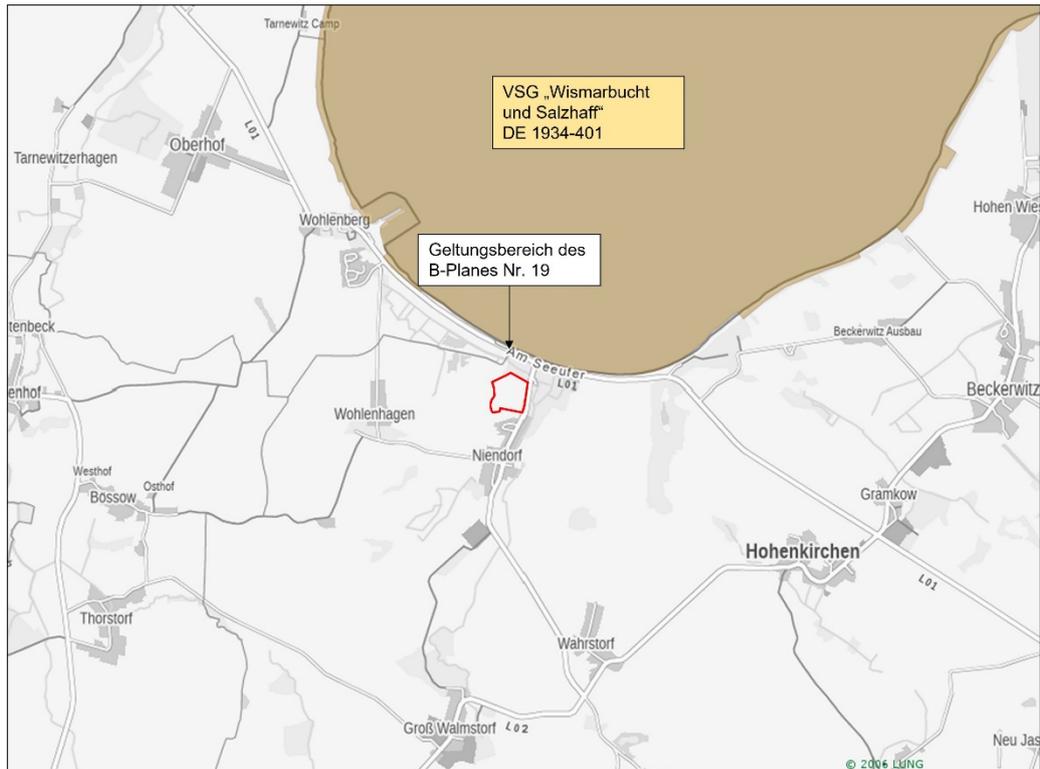


Abb. 18: Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

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

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

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

Tab. 4: Liste der Brutvögel im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ nach aktuellem Standarddatenbogen (SDB 2017) und Managementplan (MaP, Dezember 2015) mit ihrem Erhaltungszustand

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

Tab. 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)

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. SDB (2017)	EHZ lt. MaP (2015)
A062	Bergente	<i>Aythya marila</i>	B	B
A394	Blässgans	<i>Anser albifrons</i>	B	C
A723	Blässhuhn	<i>Fulica atra</i>	B	C
A063	Eiderente	<i>Somateria mollissima</i>	B	B
A043	Graugans	<i>Anser anser</i>	B	C
A036	Höckerschwan	<i>Cygnus olor</i>	B	C
A170	Odinshühnchen	<i>Phalaropus lobatus</i>	B	B
A642	Ohrentaucher	<i>Podiceps auritus</i>	B	A
A157	Pfuhlschnepfe	<i>Limosa lapponica</i>	B	C
A061	Reiherente	<i>Aythya fuligula</i>	B	B
A132	Säbelschnäbler	<i>Recurvirostra avosetta</i>	C	C

EU-Code	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	EHZ lt. SDB (2017)	EHZ lt. MaP (2015)
A067	Schellente	<i>Buscephala clangula</i>	B	B
A038	Singschwan	<i>Cygnus cygnus</i>	B	C
A037	Zwergschwan	<i>Cygnus columbianus bewickii</i>	B	C
A068	Zwergsäger	<i>Mergus albellus</i>	B	nicht erfasst

Die Nachweise zur Verträglichkeit mit dem Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ sind in der dafür gefertigten FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ unter Berücksichtigung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 19 enthalten.

#### Natur- und Landschaftsschutzgebiete

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

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 19 befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Nordwestlich des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von mindestens ca. 50 m mehrere gesetzlich geschützte Biotope. Gemäß LUNG M-V handelt es sich um Feucht- und Gehölzbiotope (siehe nachfolgende Abbildungen).



Abb. 19: Gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

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

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

### Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Gramkow, Schutzzone IIIA) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,6 km südöstlich des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung).

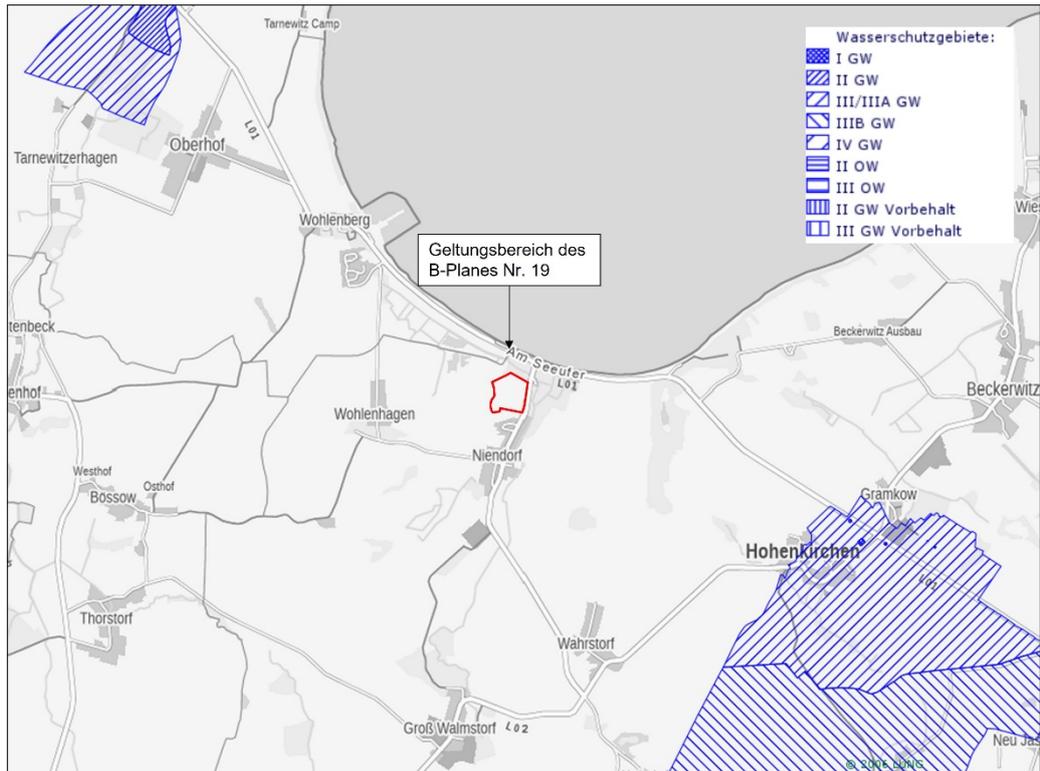


Abb. 21: Wasserschutzgebiete und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

#### 4. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind festzulegen.

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

##### Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.04.2019

Die untere Naturschutzbehörde wies auf die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, die Anforderungen des Baumschutzes, die Erarbeitung des Artenschutzfachbeitrages sowie auf die Landschaftsplanung hin. Die Anforderungen an den Biotopschutz sind zu beachten. Weiterhin wurden Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sowie auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) geprüft.

Die untere Bodenschutzbehörde wies darauf hin, mittels einer Binnenbetrachtung des Plangebietes schützenswerte Bodenareale von der Versiegelung auszunehmen.

Die untere Immissionsschutzbehörde wies auf die Notwendigkeit einer schalltechnischen Untersuchung hin.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg vom 17.04.2019

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme mit, dass es zu einem Entzug von landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt. Ausgleichsmaßnahmen wurden noch nicht benannt. Hinweis auf die Anforderungen zum Schutz der Natura 2000-Schutzgebiete, das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ (DE 1934-302). Wasserwirtschaftliche Belange wurden nicht berührt. Hinweise auf Altlasten wurden nicht bekannt gegeben. Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine BImSch-Anlagen.

Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ vom 08.04.2019

Es befinden sich keine Anlagen des Verbandes im Gebiet des Vorhabens. Die Erschließungsplanung/ Teil Entwässerung ist dem Verband zur Stellungnahme vorzulegen.

Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 06.05.2019  
Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern. Sollte das nicht möglich sein, ist der Bau eines Kanals inklusive Grundstücksanschlüssen notwendig. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes sowie die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind einzuholen.

Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 05.05.2019

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

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

## **5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

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

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

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

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

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

## **5.2. Bewertungsmethodik**

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen im Juni 2023 durch den Entwurfsverfasser,
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19
- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn19.htm),
- Klimadaten der Städte weltweit, [climate-data.org](http://climate-data.org),
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

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

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

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

Dabei handelt es sich um:

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

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

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

### **5.3. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **5.3.1. Schutzgut Tiere**

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>4</sup> erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Anforderungen gemäß HzE M-V, die erforderlich sind, beachtet.

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangeltungsbereich einschließlich des Bereiches nach Norden bis zur Landesstraße. Der Plangeltungsbereich besteht fast ausschließlich aus Ackerland, welches Bestandteil von Feldblöcken ist.

#### Brutvögel

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

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

---

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

Tab. 6: Artenliste der Brutvögel im Planbereich (Acker/ Intensivgrünland) (BAUER)

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

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

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

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

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten

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

Tab. 7: Artenliste der Brutvögel der Strukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches (BAUER)

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

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
17	Rohrammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	X	Bg	-	-
18	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-
19	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
20	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
21	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

### Reptilien

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

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

Tab. 8: Artenliste der Reptilien im Untersuchungsgebiet (BAUER)

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

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

### **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

3 Gefährdet

4 Selten, potentiell gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

### **Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### Amphibien

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

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

Tab. 9: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER)

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

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

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

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

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

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

**Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie**

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

**5.3.2. Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und somit anthropogen vorbelastet. Der Plangeltungsbereich besteht fast ausschließlich aus Ackerland, auf dem im Jahr 2022 Raps angebaut wurde. Die Ackerflächen sind artenarm ausgestattet. Die Vegetationsstruktur deutet auf die intensive Bewirtschaftung der Flächen hin. Lediglich im nördlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich mit Baum- und Strauchbeständen bewachsene Bereiche.

Da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind, sind auch keine Auswirkungen auf gebäudebewohnende Arten zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches, begleitend zur Strandstraße, befindet sich eine gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baumreihe. Die Baumreihe ist zum Erhalt festgesetzt.

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

**5.3.3. Schutzgut Fläche**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant eine Fläche von ca. 8 ha. Es werden bisher unbebaute Flächen, die fast ausschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland) unterliegen, in Anspruch genommen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind die Flächen als Bauflächen für Ferienhausgebiete (SO-FH) sowie für Versorgung und Infrastruktur (SO-V+I) und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese und Streuobstwiese dargestellt. Im Umgebungsbereich sind Flächen für Parkanlagen dargestellt. Im nördlichen Planbereich sind Flächen für die Beseitigung von Regenwasser dargestellt.

Für die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes wird das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 19 durchgeführt. Hier wird die Rücknahme von Bauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt. Die Rücknahme und Reduzierung von Bauflächen entsprechend dem Planungskonzept der Gemeinde für die Fremdenverkehrsentwicklung wird planungsrechtlich damit vorbereitet und gesichert. Der Umfang an Fläche für bauliche Maßnahmen innerhalb des Flächennutzungsplanes wird weiter reduziert.

#### **5.3.4. Schutzgut Boden**

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

Laut Geotechnischem Untersuchungsbericht<sup>5</sup> ist das Untersuchungsgebiet glazial und postglazial stark geprägt. Es befindet sich geomorphologisch im Bereich der Grundmoräne der Weichsel-Eiszeit. Es sind überwiegend bindige Lockergesteine als sandiger Schluff und Ton zu erwarten, die von verschiedenen Sanden überlagert und durchzogen sein können.

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

Die Ackerwertzahl beträgt gemäß der Themenkarte Bodenschätzung des GeoPortal.MV 44-58 (geoportal-mv.de/gaia 2023).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 4 m und 20 m über DHHN92. Das Gelände fällt von Süden nach Norden ab (Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro

---

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

Dubbert Vermessung, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Dipl. Ing. J.-M. Dubbert), ergänzt durch Vermessungen des Vermessungsbüro Siwek, ÖBVI Siwek, 23970 Wismar, Kanalstraße 20, im Jahr 2022.

Im Planungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Altlastenverdachtsflächen nicht bekannt.

### **5.3.5. Schutzgut Wasser**

#### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Bereich >10 m. Der Grundwasserleiter verläuft in glazifluvialen Sanden und ist durch bindige Deckschichten (weichselzeitlicher Geschiebemergel) gut geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate mit und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses beträgt im nördlichen Bereich des Plangebietes 238,3 mm/a und überwiegend im zentralen Bereich des Plangebietes mit Berücksichtigung eines Direktabflusses 88,7 mm/a und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses 184,2 mm/a (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Juni 2023). Das Plangebiet hat somit nur eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Der gesamte Plangeltungsbereich liegt in einem Gebiet mit gespanntem Grundwasser (Artesik), (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Juni 2023).

#### Oberflächenwasser

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

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

#### Küstengewässer

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von mehr als ca. 220 m zur Ostsee. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig außerhalb von Küstenschutzgebieten, es schließt unmittelbar an der südlichen Abgrenzung des Küstenschutzgebietes Wohlenberger Wiek an. Lediglich ein sehr kleiner Randbereich des Plangebietes überlagert sich mit dem südlichen Randbereich des Küstenschutzgebietes.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### **5.3.6. Schutzgüter Luft und Klima**

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

Es besteht eine geringe Vorbelastung des Plangebietes durch die Kreisstraße K19 und die Landesstraße L01.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2022 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm)).

### **5.3.7. Schutzgut Landschaftsbild**

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

Der Plangeltungsbereich liegt hauptsächlich innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerland des Klützer Winkels“, dessen Landschaftsbild mit gering bis mittel bewertete wird. Für den nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches wurde kein Landschaftsbildraum benannt, dieser wird jedoch mit mittlerer bis hoher Bedeutung beschrieben ([umweltkarten.mv-regierung.de](http://umweltkarten.mv-regierung.de), Zugriff Juni 2023).

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich in einem Bereich geringer landschaftlicher Freiräume und von Zerschneidungsachsen der landschaftlichen Freiräume. Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung als landschaftlicher Freiraum, der Umgebung wird eine mittlere bis hohe Bedeutung beigemessen.

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

### **5.3.8. Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

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

Das Plangebiet befindet sich westlich der Strandstraße (K19). Der Campingplatz von Niendorf befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Im Süden grenzen Grünflächen und vorhandene Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

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

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

### **5.3.9. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 05.04.2019 werden durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Im Gebiet des Vorhabens sind auch keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

Tab. 10: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>– Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li> <li>– lufthygienische Situation</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>– Luft als Schadstofftransportmedium</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima</li> <li>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>

#### **5.4. Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Fläche für die Landwirtschaft bestehen bleiben.

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

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 bestehen bleiben.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zu der gegenwärtigen Nutzung für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Fläche für die Landwirtschaft des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 weiterhin bestehen bleiben.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 keine nennenswerten Veränderungen in der Status-Quo-Prognose für den Untersuchungsraum.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Die bisherigen Nutzungsformen blieben bestehen. Eine Erweiterung der Wohn- und Erholungsfunktion ist ohne die vorliegende Bauleitplanung nicht möglich.

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

### **5.5.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere verbunden.

#### Brutvögel

Das Arteninventar der Gehölze in den Randstrukturen einschließlich der Niederung im Nordwesten bleibt erhalten. Laut Artenschutzrechtlichem Gutachten sind die festgestellten Arten wenig störungsempfindlich, die Fluchtdistanz beträgt maximal 30 m. Insgesamt kommt es durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu maßgeblichen Beeinträchtigungen von Brutvogelarten.

#### Reptilien

Das Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf, es handelt sich hier um ein Artenspektrum der Niederungsbereiche. Die festgestellten Reptilien sind wenig störungsempfindlich. Lediglich die Habitatfunktion für die Feldlerche als einzige Wertart des Ackers wird potenziell eingeschränkt.

#### Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um einen stark ausgeräumten Acker, Gewässer kommen im Untersuchungsgebiet und planungsrelevanten Umfeld nicht vor. Der Plangebietsbereich besitzt eine nicht maßgebliche Habitatfunktion als Migrationskorridor, die infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer und der angrenzenden Siedlungsflächen als nachgeordnet zu betrachten ist.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Für die Brutvögel ist nur für die Feldlerche die Durchführung von CEF-Maßnahmen erforderlich. Für die Feldlerche sind auf einem geeigneten Ackerstandort zwei Lerchenfenster anzulegen oder alternativ kann die externe Ausgleichsmaßnahme lerchengerecht gestaltet werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Brutvögel der Ackerfläche die Bauarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden sollten oder zu beginnen und ohne Unterbrechung fortzuführen sind. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten. Eine mögliche Vergrämungsmaßnahme ist es, die Fläche alle 4 Wochen bis zum Baubeginn zu eggen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind üblicherweise Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu

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

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen und bei Einhaltung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.**

*Betriebsbedingte Auswirkungen*

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

Der Eingriff (Nutzungsänderungen, Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen, Versiegelungen) in Vegetationsstrukturen wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt über externe Kompensationsmaßnahmen (siehe Punkt 7.6 des Umweltberichtes).

Der vorhandene Baumbestand (Baumreihe an der Strandstraße) an der östlichen Abgrenzung des Plangebietes kann erhalten bleiben. Erforderlichen Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich werden innerhalb des Plangebietes realisiert (siehe Punkt 7.7 des Umweltberichtes).

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

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

Durch die Beleuchtung im Plangebiet werden nachtaktive flugfähige Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Diese verlassen ungewollt ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgaben“ gehindert. Die Außenbeleuchtung ist daher so zu gestalten, dass keine Insekten, Fledermäuse und nachtaktive Vögel durch Licht angelockt werden. Eine insektenschonende Außenbeleuchtung (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) im öffentlichen Bereich ist im Plangebiet vorgesehen. Darauf ist im öffentlichen Straßenraum im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu achten.

**Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als unerheblich bewertet.**

### **5.5.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Es kommt zum Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Der vorhandene Baumbestand (Baumreihe an der Strandstraße) an der östlichen Abgrenzung des Plangebietes kann erhalten bleiben. Erforderlichen Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich werden innerhalb des Plangebietes realisiert (siehe Punkt 7.7 des Umweltberichtes).

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Einer weiteren Artenverarmung soll im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen entgegengewirkt werden.

**Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.**

### **5.5.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Es erfolgt voraussichtlich eine Flächeninanspruchnahme von ca. 4,8 ha für Bau- und Verkehrsflächen. Der Anteil an Grünflächen beträgt ca. 3,0 ha. Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen.

#### Baubedingte Auswirkungen

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

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als gering bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Versiegelung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,25 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 37,5 %. Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer nachhaltigen Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die geplante Versiegelung der Sondergebiete – Ferienhausgebiete (SO-FH 1 bis SO-FH 6) beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,25 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 37,5 %.

Die geplante Versiegelung des Sondergebietes – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces (SO-G+C) beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,25 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO maximal 37,5 %.

Die übrigen Bereiche sind unversiegelt und können durch Anpflanzungen aufgewertet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von 80.175 m<sup>2</sup>; davon nehmen die Baugebiete, die einen maximalen Versiegelungsgrad wie zuvor aufgeführt erreichen können, eine Fläche von insgesamt 15.331,84 m<sup>2</sup> (dies entspricht ca. 19,1 % der Geltungsbereichsfläche) ein.

Weiterhin sind folgende Flächen geplant, mit denen Versiegelung einhergeht:

- Verkehrsflächen von insgesamt 7.862,50 m<sup>2</sup> geplant (dies entspricht ca. 9,8 % der Geltungsbereichsfläche),
- Flächen für Ver- und Entsorgung von insgesamt 1.510,20 m<sup>2</sup> (dies entspricht ca. 1,9 % der Geltungsbereichsfläche).

Für die weiteren geplanten Flächen ist vordergründig von einer Versiegelung nicht auszugehen (entspricht ca. 37,3 % der Geltungsbereichsfläche):

- Grünflächen mit 29.669,70 m<sup>2</sup> (dies entspricht ca. 37,0 % der Geltungsbereichsfläche),
- Wasserflächen mit 247,70 m<sup>2</sup> (dies entspricht ca. 0,3 % der Geltungsbereichsfläche),
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – hier: Externe Ausgleichsfläche mit 41.850 m<sup>2</sup> Davon werden ca. 20.310 m<sup>2</sup> für den Ausgleich der Eingriffe in den Bebauungsplan Nr. 19 genutzt.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

**Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.**

#### **5.5.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Flächen für die Landwirtschaft künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Waldflächen sind nicht betroffen. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur

und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust an Bodenfunktionen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

**Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.**

### **5.5.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### *Grundwasser*

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

#### *Niederschlagswasser*

Die Ortslage Niendorf ist in die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgenommen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern<sup>6</sup>. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu fassen und abzuführen.

---

<sup>6</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 06.05.2019

Vorgesehen ist die Versickerung über flache Mulden entsprechend der erforderlichen Größe des Grundstücks und der Baugrundverhältnisse. Die Kapazität der Sickermulde ist so vorzusehen, wie es aufgrund der vorhandenen Schichtstärken der für eine Versickerung geeigneten Schichten auf dem Grundstück und den betroffenen Grundstücksteilen erforderlich ist. Als Maßnahme zur gedrosselten Ableitung in die Vorflut ist ein Regenrückhaltebecken im nördlichen Plangebiet vorgesehen. Für das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Regenwasserkonzept erstellt. Die Vorgaben in der Bauleitplanung werden gemäß vorliegenden Stand der Erkenntnisse getroffen. Es können sich hier geringfügig Ergänzungen und Präzisierungen im Rahmen der weiteren Bearbeitung auf der technischen Planungsebene ergeben. Nach derzeitigem Stand sollte davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Auf den Baugrundstücken anfallendes überschüssiges Oberflächenwasser sowie das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Mulden zu sammeln und verzögert gedrosselt abzuleiten. Die Wasserflächen sind zu Zwecken der Regenwasserrückhaltung zu nutzen. Die am nördlichen Rand vorhandene Vorflut dient zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet. Die Kombination von grundstücksbezogenen Festsetzungen als Zuordnung zu den überbauten Grundstücken und von gesamt- und gemeinschaftlichen Anlagen innerhalb des Gebietes für die Regenwasserrückhaltung bis zur Einleitung in die öffentliche Vorflut wird als zweckmäßige Kombination von Maßnahmen unter Berücksichtigung der Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes gesehen.

Entsprechend Bearbeitungsstand wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro Möller folgendes mitgeteilt:

*„Aufgrund der vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht bzw. nur im geringen Umfang möglich. Aus diesem Grunde haben wir im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine offene Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung ins Gewässer II. Ordnung 11:23/5 in Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste vorgesehen ((s. Unterlage 5.1.1 (Anmerkung: Es handelt sich um die Unterlage des Ingenieurbüro Möller im Rahmen der technischen Planung)).*

*Die Ableitmenge von derzeit überschlägig ca. 28 l/s resultiert aus dem Merkblatt DWA-M 153, Tabelle 3 „Zulässige Abflussspenden von undurchlässigen Flächen“, nach deren Vorgabe für einen kleinen Flachlandbach eine zulässige Einleitung von 15 l/s\*ha angesetzt werden können.*

*Diese gedrosselte Ableitmenge kann sich jedoch im weiteren Verfahren aufgrund sich ändernder Randbedingungen noch ändern.*

*Notwendige Reinigungsanlagen o. dgl. werden im weiteren Planungsprozess bewertet und nach Erfordernis vorgesehen.“*

Die Belange sind im weiteren Verfahren zu klären und abzustimmen. Hierzu gehört auch die Gestattung der gedrosselten Ableitung in das Gewässer II. Ordnung.

#### *Trinkwasser*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Zur Versorgung des neu zu erschließenden Gebietes muss das Leitungsnetz so erweitert werden, dass die erforderlichen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Diese sind dem Zweckverband rechtzeitig zu benennen. Die Erweiterung des Leitungsnetzes muss von der Trinkwasserleitung DN 100, die sich im Bereich der Landesstraße L 01 Klütz-Wismar befindet, vorgenommen werden<sup>7</sup>.

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

#### *Schmutzwasserableitung*

Zur Entsorgung des Schmutzwassers müssen neue Schmutzwasserleitungen sowie Grundstücksanschlüsse verlegt werden. Ein Staukanal mit einem Volumen von 150 m<sup>3</sup> ist vorzusehen. Zur Ableitung des Schmutzwassers gibt es zwei Möglichkeiten. Ist die Einbindung im Freigefälle an den Schmutzwasserkanal in der Strandstraße möglich, wäre in diesen Bereich die Erweiterung des vorhandenen Leistungssystems möglich. Alternativ kann ebenfalls eine direkte Einleitung in das Hauptpumpwerk, das sich an der L 01 befindet, erfolgen. Hierfür wäre außer der Verlegung des Freigefällekanals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bau eines Pumpwerkes und die Verlegung einer Abwasserdruckrohrleitung zum vorhandenen Hauptpumpwerk notwendig<sup>8</sup>.

#### Baubedingte Auswirkungen

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

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingeschätzt.**

---

<sup>7</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 06.05.2019

<sup>8</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 06.05.2019

### **5.5.6. Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.

**Die baubedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Durch die direkte Lage an der Ostsee besteht weiterhin ein günstiges Klima. Ein Austausch von Luftschichten besteht aufgrund der Ostseelage und damit verbunden eine gute Frischluftentstehung.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die angrenzenden Freiflächen sowie die Ostsee bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch stetige Winde kommt es zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes. Durch die vorliegende Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren. Es werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima hervorgerufen.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/Luft auf regional-klimatischer Eben besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

### **5.5.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

#### Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung können bisher unbebaute Flächen baulich in Anspruch genommen werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Es kommt zu nachhaltigen Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Geltungsbereich. Die Blickbeziehung zur Wohlenberger Wiek wird durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung verändert jedoch nicht

erheblich beeinträchtigt. Durch den das Plangebiet umsäumenden Grüngürtel wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft gestaltet bzw. eine Einbettung in den Landschaftsraum geschaffen. Standortgerechte heimische Gehölze sollen angepflanzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Blickbeziehungen zur Ostsee, die den Wert dieser Fläche besonders hervorheben, verbleiben. Die Geländesituation wird genutzt, um Blicke auf die Wohlenberger Wiek offen zu halten. Das Regenrückhaltebecken kann in die vorhandene naturräumliche Situation und die Geländesituation eingefügt werden.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild werden als gering erheblich bewertet.**

#### **5.5.8. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

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

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

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

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung<sup>9</sup> wird zusammenfassend eingeschätzt, dass die Umsetzung der Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen unter zusätzlicher Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt.

Europäisches Vogelschutzgebiet

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung<sup>10</sup> wird zusammenfassend eingeschätzt, dass die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde

---

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

<sup>10</sup> FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: März 2021

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

Die Verträglichkeitsgutachten gelten für sich unabhängig und selbständig zu der Plandokumentation. Sie werden der Verfahrensdokumentation beigelegt.

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

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

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können bedingt durch die Baufahrzeuge Emissionen durch Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen auftreten. Hierzu zählen Störungen der Erholungsfunktion, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit.

**Durch die zeitliche Begrenzung der baubedingten Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist das ausgesprochene Ziel der Gemeinde Hohenkirchen neben Hohen Wieschendorf insbesondere die Wohlenberger Wiek für die touristische und Fremdenverkehrsentwicklung zu nutzen. Die Attraktivität des Ortsteils Niendorf für den Fremdenverkehr soll erhöht werden. Im Vorentwurf 2008 war eine städtebauliche Struktur mit straßenbegleitender Bebauung vorgesehen. Die Gemeinde verfolgt nunmehr ein verändertes Konzept und berücksichtigt dabei die vorhandene Geländesituation, so dass die Gebäude entsprechend parallel zu den Höhenlinien errichtet werden sollen. Das Straßensystem ist entsprechend aufgebaut. Die Gemeinde möchte die Blickbeziehungen in die freie Landschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation nutzen. Die Ferienhausanlage wird in parkartige Aufenthaltsbereiche eingebettet. Um die Bebauung werden zu Grünflächen ggfs. Heckenstrukturen empfohlen. Durch großzügige Wiesenflächen ist der Übergang zu den umgrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gesichert.

Mit der Entwicklung der Ferienhausanlage nehmen die Immissionen zu. In der schalltechnischen Untersuchung<sup>11</sup> wurde die Ermittlung und Bewertung von Schallimmissionen unter Berücksichtigung des Vorhabens vorgenommen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend aufgeführt. Verkehrslärm gemäß DIN 18005.

---

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

- Die Orientierungswert 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 notwendig.

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.

Weiterhin wurden die Auswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme durch das Vorhaben auf die Bestandsknoten „Strandstraße/ L01“ und „Strandstraße/ L02“ sowie die geplante Anbindung „Strandstraße/ Ferienhausanlage“ in der Ortslage Niendorf gutachterlich<sup>12</sup> geprüft. An allen drei untersuchten Knotenpunkten wurde eine Verkehrsqualität der Stufe A ermittelt. Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

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

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.**

#### **5.5.10. Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstigen Sachgüter**

##### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

---

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

In der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 05.04.2023 wurde darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau und betriebsbedingte Auswirkungen.**

#### **5.5.11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden. Es sind auch die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete in die Betrachtungen einzubeziehen.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA4, der Sonstigen Sondergebiete – Ferienhausgebiet SO-FH1 bis SO-FH6 sowie des Sonstigen Sondergebietes – Gemeinschaftshaus mit Coworking Spaces SO-G+C. Es kommt zu visuellen und akustischen Auswirkungen (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

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

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

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

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich/ Ersatz im Plangebiet sowie eingriffsnah außerhalb des

Plangebietes nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

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

Zur Bewertung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wurde die Erfassung und Bewertung von Schallimmissionen in einer schalltechnischen Untersuchung<sup>13</sup>, vorgenommen.

Der schalltechnischen Untersuchung ist zu entnehmen, dass Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche im straßennahen Bereich der Strandstraße notwendig sind. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Weiterhin wurden die Auswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme durch das Vorhaben auf das Gebiet des Planvorhabens gutachterlich<sup>14</sup> geprüft. Maßnahmen zum Schutz sind hier nicht erforderlich.

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

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

Unter Einhaltung und Umsetzung der oben genannten baulichen Maßnahmen an der straßenseitigen Gebäudehülle sowie der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern und deren Entsorgung **werden die Umweltauswirkungen als unerheblich eingeschätzt.**

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

Der Bebauungsplan schließt die Nutzung erneuerbarer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Energiekonzept „Strandleben“ aufgestellt.

Folgende Zielsetzungen unter Berücksichtigung der beabsichtigten Gebäudekonzeption und Entwürfe bestehen:

- Geeignete Dachflächen für potentielle Photovoltaik (PV)-Nutzung werden realisiert.

---

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen (OL Niendorf), Ingenieurgesellschaft mbH Hoffmann-Leichter, Berlin, Stand: 24. Februar 2023

<sup>14</sup> Schalltechnische Untersuchung – Ergänzende Verkehrsbetrachtung in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow (RG / 8818\_08\_st), ACCON GmbH, Greifenberg, vom 29.06.2021

- Die Überdachung von Parkplätzen bzw. Carports und Garagen mit PV-Modulen ist vorgesehen.
- Eine Energiezentrale und ein Nahwärmenetz sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfs nicht vorgesehen.
- Für die Wärmeversorgung sind Wärmepumpen vorgesehen, immissionsschutzrechtliche Anforderungen insbesondere bezüglich des Nachbarschutzes sind einzuhalten.

**Die Umweltauswirkungen durch Blendwirkung werden als gering eingeschätzt. Bei Verwendung von Luftwärmepumpen sind die Standorte so zu wählen, dass Konflikte vermieden werden.**

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

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. **Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.**

#### **5.5.15. Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebiet**

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

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

Projektwirkungen des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden auch im Rahmen der Natura 2000-Prüfungen im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten überprüft. Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete können im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfungen ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der Realisierung von Maßnahmen in der Gemeinde Hohenkirchen kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Auswirkungen im Zusammenwirken mit diesen Projekten entstehen. Von der Zunahme der touristischen Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Wismarbucht“ und das Europäische Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erwarten.

## **6. Aussagen zum Artenschutz**

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltschutzbericht für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, erstellt durch Gutachter Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 01. Juli 2023.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich folgende Maßnahmen:

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Es sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel erforderlich, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Für die Feldlerche sind auf einem geeigneten Ackerstandort zwei Lerchenfenster anzulegen. Alternativ kann die externe Ausgleichsmaßnahme lerschengerecht gestaltet werden.

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschnalbe,

Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung von Habitaten, durch das Vorhaben beeinträchtigten Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

#### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigelegt.

## 7. **Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Ferienhäusern im Plangeltungsbereich geschaffen werden. Hierfür wird eine ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen zur Errichtung der Ferienhäuser ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planaufstellungsverfahren festgelegt.

### 7.1. **Gesetzliche Grundlagen**

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem

betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist" (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einen Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

## **7.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**

### **7.2.1. Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Norden von Niendorf und westlich der Strandstraße. Das Plangebiet selbst ist eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist neben der Ackerfläche noch eine nach §19 NatSchAG M-V geschützte Baumreihe, welche parallel zur Strandstraße verläuft. Hinzu kommt ein trockenfallender Graben im Norden, welcher zum Teil von Gehölzstrukturen und Hochstaudenflur umsäumt ist. Teile der Gehölzstrukturen sind als Vorwald einzuordnen.

Im Norden grenzen die Ferienunterkünfte „Fe Wo Bläkulle“ und „Haus Seeblick“ sowie der Freizeitpark „KinderMotorLand“ an das Plangebiet. Im Nordosten und Osten befindet sich der Campingplatz „Ostseequelle“ und die Strandstraße, welche parallel zum Plangebiet verläuft. Im Süden angrenzend zum Plangebiet befinden sich locker bebaute Wohngrundstücke. In westliche Richtung liegt ein freies Feld, welches landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Jahr 2022 und zusätzlichen Vorortbegehungen im Jahr 2023. Zusätzlich werden die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von 2023 genutzt. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotop des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen werden entsprechend berücksichtigt. In der nachfolgenden Darstellung des naturräumlichen Bestandes ist ersichtlich, dass die überwiegenden Flächen im Plangeltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft sind. Andere Biotoptypen werden nur in untergeordneten Flächenanteilen betroffen und von der eigentlichen baulichen Maßnahme nicht berührt. Als Schutzobjekte sind die nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume zu bewerten. Die Darstellungen sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

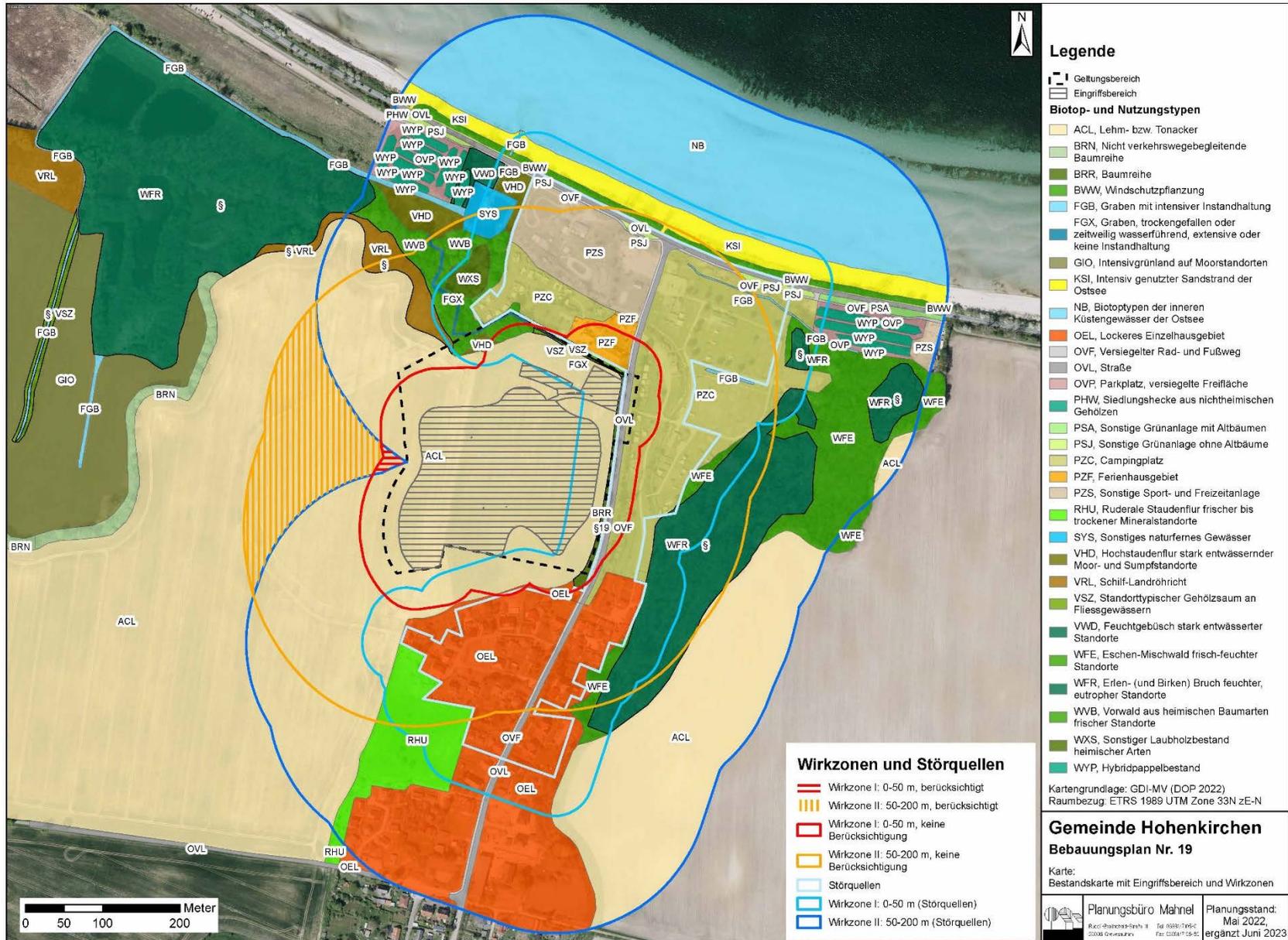


Abb. 22: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen (Planungsstand: Mai 2022, ergänzt Juni 2023)

### 7.2.2. Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Dubbert Vermessung, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Dipl. Ing. J.-M. Dubbert maßgebend. Ergänzende Aufnahmen erfolgten durch das Vermessungsbüro Siwek, ÖbVI. Die Daten wurden im Lagesystem ERTS89 bereitgestellt.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 8,02 ha. Zusätzliche Aufnahmen wurden für den Gehölzbestand für die Umwegung vorgenommen.

### 7.3. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der weiteren Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen
- für Versiegelung und Bebauung.

#### 7.3.1. Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006<sup>15</sup>). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 11: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\*Bei Biototypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und

---

<sup>15</sup> Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab. 12: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert <sup>a</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert <sup>b</sup>	Oberer Biotopwert <sup>c</sup>
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

**a: Unterer Biotopwert**  
 - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

**b: Durchschnittlicher Biotopwert**  
 - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

**c: Oberer Biotopwert**  
 - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab. 13: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
1.2.2	WFR	Erlen- (und Birken-) Bruch feuchter eutropher Standorte	1-3	2	§20	3	6
1.2.3	WFE	Eschen-Mischwald	1-3	1	-	3	6
1.9.1	WVB	Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte	1	1	-	1	1,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§		
1.10.3	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1	-	2	3
1.11.1	WYP	Hybridpappelbestand	0	1	-	1	1,5
2.4.1	BWW	Windschutzpflanzung	0	1	-	1	1,5
3.3.5	KSI	Intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee	1	1	-	1	1,5
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	0	1	-	1	1,5
4.5.3	FGX	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	1	2	-	2	3
5.6.7	SYS	Sonstiges naturfernes Gewässer	0	1	-	1	1,5
6.2.2	VRL	Schilf-Landröhricht	2	1	§ 20	2	3
6.4.3	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	0	1	-	1	1,5
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	2	3	-	3	6
6.6.5	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	3	§ 20	3	6
9.3.1	GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
13.2.4	PHW	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	0	1,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§		
13.9.5	PZC	Campingplatz	0	0	-	0	1,0
13.9.6	PZF	Ferienhausgebiet	0	0	-	0	1,0
13.9.8	PZS	Sonstige Sport- und Freizeitanlagen	0	0	-	0	1,0
13.10.1	PSA	Sonstige Grünanlage mit Altbäumen	2	2	-	2	3
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	0	0	-	0	1,0
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	1,0
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	1,0
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	1,0

Der als „Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern“ (**VSZ**) kartierte Saum wurde als Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern kartiert, weil dieser Biotoptyp aus „Hinweise zur Eingriffsregelung M-V 2018“ dem Bestand am nächsten kommt. Da hier aber anstelle eines Fließgewässers ein trockengefallener Graben an das Biotop grenzt und sich laut Artenschutzgutachter auch keinerlei gesetzlich geschützter Arten auf der Fläche befinden, wird dieser ohne §20 Status betrachtet.

### 7.3.2. Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 14: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Im Norden liegt ein Campingplatz angrenzend an das Plangebiet. Im Osten angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Asphaltstraße. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Wohngebiet.

In der Anlage 1 zur Begründung sowie in Abbildung Nr. 17 der Begründung sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

### 7.3.3. Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Bleibt dagegen die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp erhalten bzw. sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen oder wird die Funktionsfähigkeit des Bestandsbiotops durch den Zielbiototyp verbessert, sodass ein höherwertiger Biotoptyp entsteht, wird diese Aufwertung vom Eingriff abgezogen.

Dies gilt für die öffentlichen Grünflächen, welche als Parkanlage festgesetzt ist. Aus der Differenz der Biotopwerte vom Zielbiotop „Sonstige Grünanlage ohne Altbäume“ (1,5) und Bestandsbiotop „ACL - Lehm- bzw. Tonacker“ (1,0), ergibt sich der Biotopwert für die Aufwertung (0,5). Angerechnet wird die gesamte öffentlichen Grünflächen, welche als Parkanlage festgesetzt ist abzüglich der geplanten Wege und einer Pauschale (Bänke, Tische, Botschaplätze oder ähnliches) von 75%.

Tab. 15: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
<b>G+R</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	155,10	1,00	0,75	116,33
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	212,47	1,00	1,00	212,47
<b>Parkplatz</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.263,53	1,00	0,75	947,65
<b>Planstraße</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.365,02	1,00	0,75	1.023,77
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	2.693,09	1,00	1,00	2.693,09
<b>SO FH1</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.282,15	1,00	1,00	1.282,15
<b>SO FH2</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	7.128,37	1,00	1,00	7.128,37
<b>SO FH3</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	3.207,06	1,00	0,75	2.405,30
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.980,15	1,00	1,00	1.980,15
<b>SO FH4</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	2.468,28	1,00	0,75	1.851,21
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.032,15	1,00	1,00	1.032,15
<b>SO FH5</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	4.580,88	1,00	0,75	3.435,66
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.880,42	1,00	1,00	1.880,42
<b>SO FH6</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	5.670,50	1,00	1,00	5.670,50
<b>SO V+I</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.666,70	1,00	0,75	1.250,03
<b>Verkehr</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	572,01	1,00	0,75	429,01
<b>WA1</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	991,57	1,00	0,75	743,68
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	2.138,18	1,00	1,00	2.138,18
<b>WA2</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	3.431,31	1,00	0,75	2.573,48
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	41,14	1,00	1,00	41,14
<b>WA3</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	2.363,68	1,00	0,75	1.772,76

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
<b>WA4</b>				
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.023,55	1,00	0,75	767,66
<b>RRB</b>				
VHD - Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	200,00	1,50	0,75	225,00
WVB - Vorwald aus heimische Baumarten frischer Standorte	144,80	1,50	0,75	162,90
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.165,28	1,00	0,75	873,96
<b>Geh und Radweg (Grünfläche)</b>				
FGX - Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	12,84	3,00	0,75	28,89
WVB - Vorwald aus heimische Baumarten frischer Standorte	28,92	1,50	0,75	32,54
VHD - Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	56,22	1,50	0,75	63,25
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	577,80	1,00	1,00	577,80
ACL - Lehm- bzw. Tonacker	1.065,93	1,00	0,75	799,45
<b>öffentliche Parkanlage (Aufwertung)</b>				
ACL wird zu PSJ	-24.596,27	0,50	0,75	-2.305,90
<b>Summe Funktionsverlust</b>				<b>41.833,02</b>

### 7.3.4. Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biotoptypen erfasst.

Tab. 16: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
G+R	367,57	0,5	183,79
Parkplatz	1.263,53	0,5	631,77
Planstraße	3.652,30	0,5	1.826,15
SO FH1	480,81	0,5	240,40
SO FH2	2.673,14	0,5	1.336,57
SO FH3	1.945,20	0,5	972,60
SO FH4	1.312,65	0,5	656,33
SO FH5	2.422,99	0,5	1.211,49
SO FH6	2.126,44	0,5	1.063,22
SO V+I	625,01	0,5	312,51
Verkehr	572,01	0,5	286,01
WA1	1.173,66	0,5	586,83
WA2	1.302,17	0,5	651,08
WA3	886,38	0,5	443,19
WA4	383,83	0,5	191,92
RRB	1.510,08	0,5	755,04
Geh und Radweg (Grünfläche)	1.741,71	0,2	348,34
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>24.439,48</b>		<b>11.697,23</b>

### 7.3.5. Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 53.530,25 m<sup>2</sup>, Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 17: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m <sup>2</sup> ]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	41.833,02
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
Versiegelung und Überbauung	11.697,23
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>53.530,25</b>

### 7.4. Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfes

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 18: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften</li> <li>• Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.)</li> <li>• Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)</li> <li>• Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen)</li> <li>• Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)</li> <li>• Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten</li> <li>• Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen</li> <li>• Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe</li> </ul>
<b>Schutzgut Boden</b>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)</li><li>• Vorkommen seltener Bodentypen</li><li>• Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</li><li>• Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden</li></ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung</li><li>• Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit</li><li>• Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet</li><li>• Heilquellen und Mineralbrunnen</li></ul>
<b>Schutzgut Klima/ Luft</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung</li><li>• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen</li><li>• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)</li></ul>

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

Brutvögel

Für die Feldlerche werden im Zusammenhang mit der an das Baugebiet angrenzenden externen Maßnahme, zwei Lerchenfenster angelegt. Die Lerchenfenster sollen etwa 20 m<sup>2</sup> groß sein und in einem Abstand von mindestens 100 m zu vertikalen Strukturen (Hecken, Bäume) angelegt werden.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, welche sich als Lücke zwischen der im Norden und Süden bestehenden Bebauung darstellt. Durch die Bebauung kann diese Lücke geschlossen werden und somit kann das Landschaftsbild aufgewertet werden.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen, da eine hohe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten im Plangebiet gegeben ist.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in dem dafür vorgesehenen Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes versickern.

Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser breitflächig versickern kann und von dort schadlos in das Grundwasser gelangt.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

## **7.5. Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand**

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen erforderlich, deren Verlust ist auszugleichen.

### **7.5.1. Baumbestand**

Der Großteil des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf die Baumreihe (BRR), welche parallel von Nord nach Süd entlang der Strandstraße verläuft. Hier kommt es zu Konflikten zwischen den Wurzelschutzbereichen von vier Bäumen und den geplanten Geh- und Radwegen.

Weitere Bäume befinden sich an der nördlichen Plangebietsgrenze. Sie sind dem Biotoptypen WVB „Vorwald aus heimischen Baumarten“ zuzuordnen und vom Eingriff nicht betroffen.



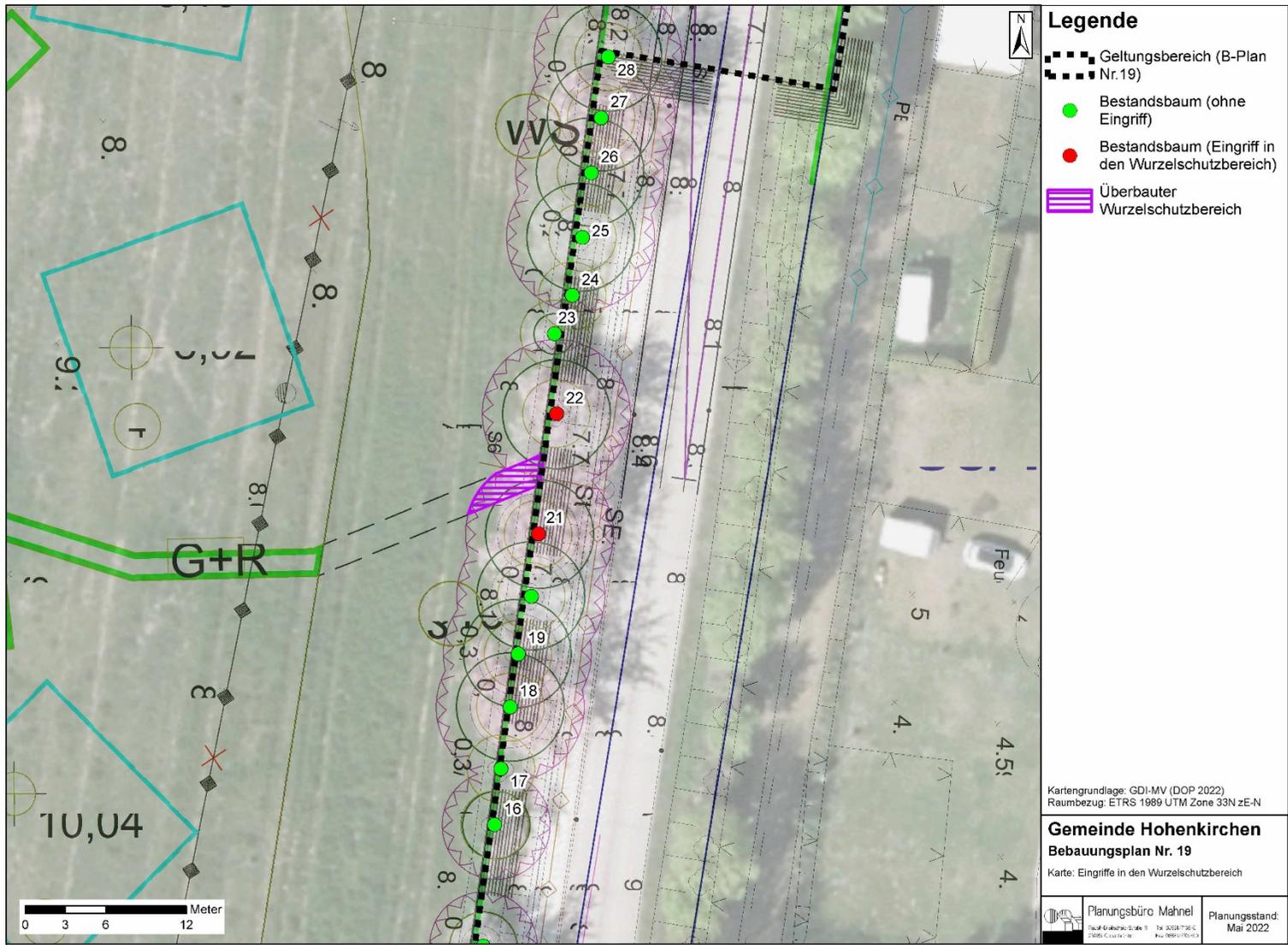


Abb. 24: Darstellung Eingriff in den Wurzelschutzbereich Baum Nr. 21 und 22

Für die Zulässigkeit der Eingriffe in den Baumbestand wird das Antragsverfahren für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich für die Bäume Nr. 4 und Nr. 5 sowie die Bäume Nr. 21 und Nr. 22 in einem Antragsverfahren nach § 19 NatSchAG M-V geführt. Die entsprechende Genehmigung für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

### 7.5.2. Ermittlung des Kompensationsumfanges für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser basieren auf dem Lage- und Höhenplan, welcher durch das Vermessungsbüro „Dubbert Vermessung“ im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89 am 08.06.2018 aufgestellt wurde. Die ergänzenden Vermessungen erfolgten durch das Vermessungsbüro Siwek.

Die Ermittlung des Kompensationsumfanges für die geschützten Bäume der Baumreihe gemäß § 19 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0). Daraus ergibt sich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich der betroffenen Bäume folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 19: Eingriffsermittlung Wurzelschutzbereich

Baum Nr. Vorortbegehung	Art	Stammdurchmesser [m] Vermessung	Stammumfang [cm] nach Vermessung	Schutz nach §19 NatschAG M-V	Kronendurchmesser [m] Vermessung	Wurzelschutzbereich [m <sup>2</sup> ]	Überbauter Wurzelschutzbereich [m <sup>2</sup> ]	Anteil des Überbauten Wurzelschutzbereiches in Bezug auf den gesamten	Ausgleichspflanzung [Baum]
4		0,3	94	§19	10,0	37,7	5,50	14,6	0,292
5		0,3	94	§19	8,0	31,4	5,15	16,4	0,328
21		0,4	126	§19	8,0	31,4	9,90	31,5	0,630
22		0,4	126	§19	8,0	31,4	3,76	12,0	0,240
<b>Gesamtsumme</b>								<b>74,5</b>	<b>1,49</b>

Als Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 4 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V sind 2 Ausgleichspflanzungen auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umzusetzen und dauerhaft zu sichern.

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

Obstbäume- oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.  
Sträucher- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.  
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“.

## 7.6. Ermittlung des Kompensationsumfanges

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 53.530,25 m<sup>2</sup> EFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens, sollen externe Maßnahmen umgesetzt werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m<sup>2</sup> KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert der geplanten Kompensationsmaßnahme sowie die Maßnahmenbeschreibung wurden dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HZE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Maßnahme 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Beschreibung:

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese

Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotop mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes
  - Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden
- Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
  - Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes
  - je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
  - Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken
- Mindestflächengröße: 2.000 m<sup>2</sup> Bezugsfläche für Aufwertung:  
Maßnahmenfläche Kompensationswert: 3,0 Mögliche Zuschläge: + 1,0, wenn nicht vor dem 1. September gemäht wird

Die hierfür vorgesehene Fläche befindet sich nordwestlich angrenzend an das Plangebiet.

Die Fläche liegt innerhalb der Gemarkung: Niendorf (b. Grevesm.), Flur: 2, Flurstück: 30/2 und Flurstück: 32/2. Die Fläche der festgelegten externen Ausgleichs- und Ersatzfläche wird nicht vollständig für den Ausgleich der Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19 benötigt. Ca. 2,0 ha genügen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 19

Die Ersteinrichtung der Grünfläche erfolgt durch Selbstbegrünung. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind innerhalb der extensiven Mähwiese unzulässig. Mit Beginn der Unterhaltungspflege sind bei jeder Mahd zwei Lerchenfenster stehen zu lassen. Die Lerchenfenster sollen etwa 20 m<sup>2</sup> groß sein und in einem Abstand von mindestens 100 m zu vertikalen Strukturen (Hecken, Bäume) angelegt werden. Walzen und Schleppen ist im Zeitraum vom 1. März bis zum Zeitpunkt der ersten Mahd unzulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

Für die aufgrund der naturräumlichen Beschaffenheit bestimmte und festgelegte Maßnahme wird analog dem Maßnahmenblatt 2.3.1 der Anlage 6 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung ein Kompensationswert von 3,0 angenommen.

Mit einer Maßnahmenfläche von 20.316 m<sup>2</sup> und einer Breite von mindestens 25 m wird die Mindestflächengröße von 2.000 m<sup>2</sup> und Mindestbreite von 10 m gemäß Maßnahmenblatt erfüllt.

Mit der Maßnahme wird die Diversität des Naturraumes erhöht und ein hochwertiger Lebensraum für heimische wildlebende Tierarten geschaffen. Zielart ist die Feldlerche. Mit der Förderung der Zielart wird die Inanspruchnahme von Ackerflächen mit einer Ackerwertzahl von über 27 legitimiert.

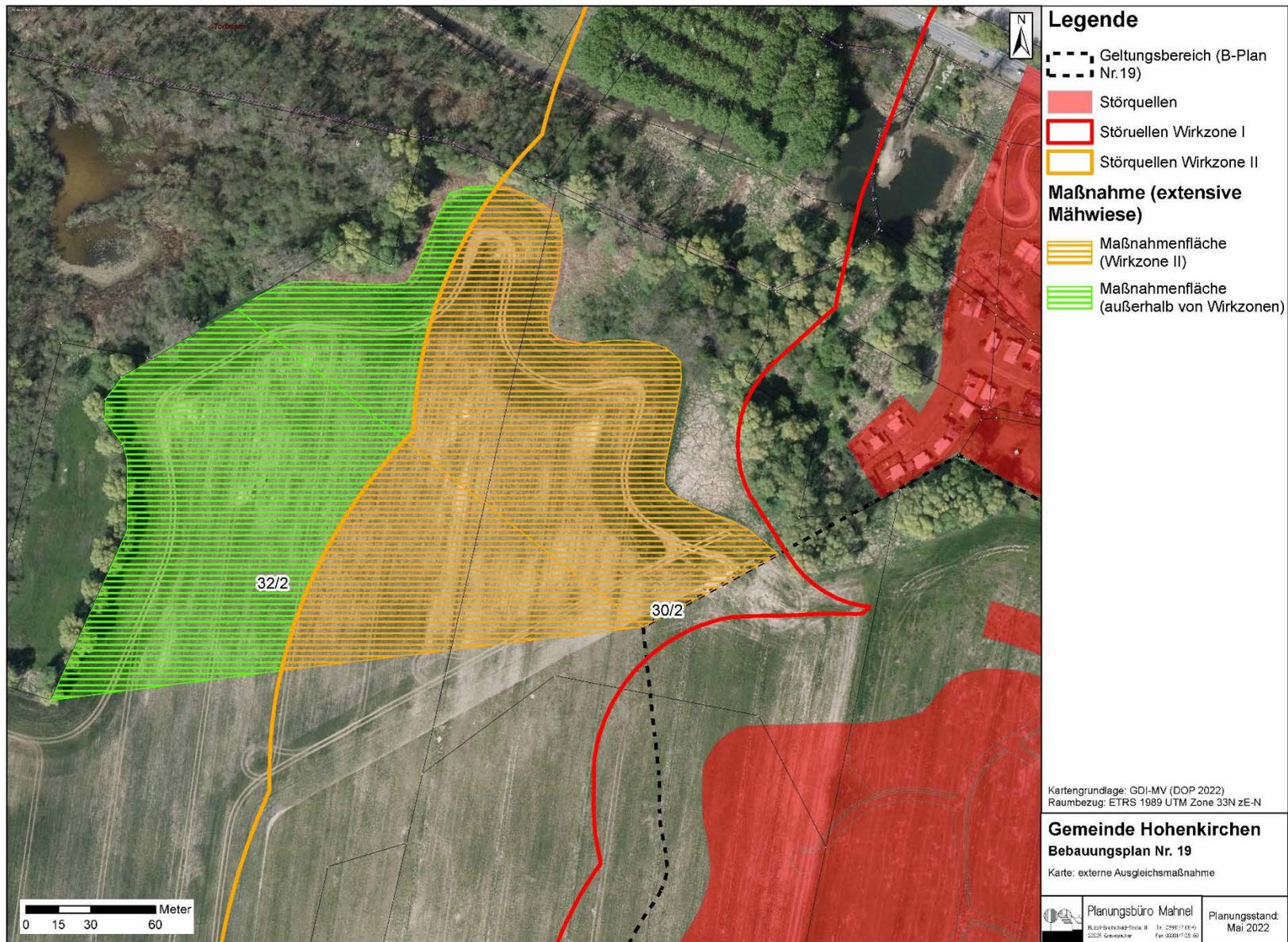


Abb. 25: Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme

Tab. 20: externe Kompensationsmaßnahme

externe Kompensationsmaßnahme (KM)	Fläche [m <sup>2</sup> ] der kompensationsmindernden Maßnahme (F)	Kompensationswert der Maßnahme (KM)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächen- äquivalent für beeinträchtigte Kompensationsmaßnahme [m <sup>2</sup> KFÄ] (KFÄ = F x KM x L)
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (innerhalb des Wirkzonenbereiches I von Störquellen)	0,00	3,00	0,50	0,00
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (innerhalb des Wirkzonenbereiches II von Störquellen)	24656,35	3,00	0,85	62.873,69
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (außerhalb vom Wirkzonenbereich von Störquellen)	20959,63	3,00	1	62.878,89
<b>Summe externe KM</b>	<b>45.615,98</b>			<b>125.752,59</b>

### 7.7. Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Mit der externen Maßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 53.531 m<sup>2</sup> EFÄ als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Das restliche Kompensationsflächenäquivalent kann für andere Maßnahmen angerechnet werden.

Als Ausgleich für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich von 4 gesetzlich geschützten Bäumen gemäß § 19 NatSchAG M-V sind 2 Ausgleichspflanzungen auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umzusetzen und dauerhaft zu sichern.

Tab. 21: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 53.531 m <sup>2</sup> EFÄ	Externe Kompensationsmaßnahme 125.752,59 m <sup>2</sup> KFÄ
- Eingriffe in den Baumbestand	- Ausgleichspflanzungen
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):

<b>Bedarf (= Bestand)</b>	<b>Planung</b>
<b>53.531 m<sup>2</sup> EFÄ</b>	<b>125.752,59 m<sup>2</sup> KFÄ</b>
<b>2 Ausgleichspflanzungen</b>	<b>2 Ausgleichspflanzungen</b>

Mit der externen Kompensationsmaßnahme können 125.752,59 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden. Demnach ist der Eingriff in Höhe von 53.531 m<sup>2</sup> KFÄ für das Vorhaben vollständig ausgeglichen. Mit der externen Kompensationsmaßnahme wird ein Überschuss von 72.221,59 m<sup>2</sup> KFÄ erreicht. Der verbleibende Überschuss von 72.221,59 m<sup>2</sup> KFÄ kann für andere Maßnahmen angerechnet werden.

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

Gemäß § 13 Satz 2 BNatSchG sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

**8.1. Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahme vorgesehen:

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

- Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung der Grünflächen.
- Zur Durchgründung des Plangebietes sind auf den Grünflächen auch Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.
- Festsetzungen Erhalt und Anpflanzung von Bäumen.
- Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig.
- Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Für die Feldlerche sind auf der festgesetzten Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwei Lerchenfenster anzulegen.
- Brutvögel: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Bauzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Sind Unterbrechungen von mehr als 10 Tagen erforderlich oder nicht zu vermeiden, sind Vergrämungsmaßnahmen wie das Eggen oder Mähen der Flächen durchzuführen.

- Reptilien und Amphibien: Um den Verbotstatbestand der Tötung für Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.
- Die Beräumung von Gehölzen, Ackerflächen, Grünland und Ruderalfluren hat im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März zu erfolgen. Eine Ausdehnung der Arbeiten über den genannten Zeitraum hinaus ist dann zulässig, wenn die Arbeiten außerhalb der genannten Zeiträume begonnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden. Sollte eine Einhaltung der Ausschlusszeiten nicht möglich sein, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.
- Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen. Ein Ausnahmeantrag zum Verbot der Entnahme von Tieren ist unmittelbar nach Einsetzung der ökologischen Baubegleitung durch das beauftragte Artenschutzbüro bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

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

#### Maßnahmen zum Bodenschutz

- Während der Baumaßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers:

- Grundstücksbezogen sind je Baufeld Regenwasserrückhaltegräben zur Aufnahme und gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in einer Mindestgröße von 30 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die konkrete Bedarfsermittlung in Abhängigkeit von der Tiefe der Mulde hat im Zuge des nachgelagerten Genehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren und im Zuge der Planung der Erschließungsanlagen zu erfolgen. Die Zulässigkeit der gemeinschaftlichen Anlagen von Mulden für mehrere Baufelder bleibt davon unberührt.

Gebäudebezogene Maßnahmen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers:

- Mindestens 50 % der Dachflächen je Baugrundstück sind zu begrünen; vorzugsweise ist eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen. Voraussetzung für die Herstellung sind die Vorgaben der technischen Planung.

Ausbildung des Regenwasserrückhaltebeckens:

- Das innerhalb der Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltebecken/-mulde" geplante Regenwasserrückhalte-

becken ist als Regenwassermulde zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auszubilden und naturnah zu gestalten.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Klima/ Luft

- Bepflanzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Gehölzen unterschiedlicher Arten gemäß Pflanzliste.
- Erhaltung von Gehölzstrukturen (Baumreihe).

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Regelungen zum Erhalt der vorhandenen Baumreihe entlang der Strandstraße.
- Zum Schutz der gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäume entlang der Strandstraße sind Ein- bzw. Ausfahrten nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der Bäume zulässig.
- Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen.
- Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugebiet.
- Festsetzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Regenwassermulde“ und der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“: Anpflanzung standortheimischer Arten gemäß Pflanzliste.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden
- Für den Fall von Munitionsfunden wurde die Verfahrensweise dargestellt.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Baudenkmale sind nicht betroffen.
- Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
- Für den Fall von Funden bei Erdarbeiten wurde eine nachrichtliche Übernahme zur Verfahrensweise formuliert.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Emissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Im Geltungsbereich ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

### **8.2. Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Es sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden:

- Für die Feldlerche sind auf einem geeigneten Ackerstandort zwei Lerchenfenster anzulegen. Alternativ kann die externe Ausgleichsmaßnahme lerchengerecht gestaltet werden.

### **8.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die externen Kompensationsmaßnahmen (eKM) sind auf den Flurstücken 32/2 und 30/2 der Flur 1 Gemarkung Niendorf zu realisieren. Die Übersichtskarte zu der externen Kompensationsmaßnahme befindet sich im Teil 1, Gliederungspunkt 16 – *Hinweise* und im Teil 2, Gliederungspunkt 7.6 – *Ermittlung des Kompensationsumfanges*. Auf eine zusätzliche Darstellung in diesem Gliederungspunkt wird verzichtet.

Ziel ist die Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen gemäß Ziffer 2.3.1 der Anlage 6 zur HzE 2018. Für die Maßnahme ist vorgesehen, Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialansaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland bei einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese. Die Anforderungen für die Anerkennung bestehen. Die Vorgaben werden konkret in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt. Die Mindestflächengröße von 2000 m<sup>2</sup> ist eingehalten. Die Mahd nicht vor dem 1. Juli begünstigt die artenschutzrechtliche Maßnahme für die Feldlerche.

Zum Ausgleich der Eingriffe sind 53.531 m<sup>2</sup> Kompensations-flächenäquivalente (KFÄ) auf der Fläche mit der beabsichtigten Maßnahme zu realisieren.

Auf der für die externe Kompensationsmaßnahme festgelegten Fläche können 125.752,59 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden. Bei vollständiger Realisierung der externen Kompensationsmaßnahme würde somit ein Überschuss von 72.221,59 m<sup>2</sup> KFÄ erreicht werden. Dieser kann für den Ausgleich anderer Eingriffe herangezogen werden.

## **9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 19 als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiete (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) sowie als Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) dargestellt. Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte ursprünglich die Zielsetzung 500 Betten für die Ferienentwicklung vorzusehen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in seiner Stellungnahme vom 18.06.2008 mit, dass eine Bettenkapazität von 400 Betten für das gesamte Plangebiet aufgrund des sensiblen Naturraums nicht überschritten werden sollte. Mit dem Vorentwurf vom 27. September 2018 wurde unter Beachtung dieser maximalen Kapazitäten von 400 Betten das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB durchgeführt. Die Gemeinde hat eine andere Überlegung für das gesamtheitliche Entwicklungskonzept herausgearbeitet. Infrastruktur soll innerhalb des Plangebietes möglich sein. Eine gesamtheitlich betrachtete und dem Ort hinzugefügte Ferienanlage war das Ziel. Dies sollte durch eine entsprechende Grüngestaltung und eine weiche Einbettung in die Landschaft erfolgen.

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens und der Abstimmung mit der Öffentlichkeit haben sich die Zielsetzungen erneut geändert. Die Gemeinde hat sich am 06.04.2022 in einem Grundsatzbeschluss zur Reduzierung des

Plangeltungsbereiches bekannt. Neben der Errichtung von Ferienhäusern sollen auch Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne des Allgemeinen Wohnens sowie für die Verbesserung der Infrastruktur geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im Ortsteil Niendorf auch die Wohnfunktion als festen Bestandteil weiterhin zu sichern und zu wahren, wurde festgelegt, dass für einen reduzierten Plangeltungsbereich 25 % der Bebauung als Erstwohnsitz im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes zu nutzen sind. Das bedeutet, dass 10 Grundstücke für eine Wohnbebauung und 30 Grundstücke für eine Feriennutzung zu etablieren sind. Die Zahl der Betten für die Ferienentwicklung wurde auf 150 Betten reduziert. Somit hat die Gemeinde Hohenkirchen Abstand von der reinen Feriensiedlung genommen. Favorisiert wird eine Kombination von Ferienwohnen und Dauerwohnen. Das Dauerwohnen wird als Ergänzung der Wohnnutzung in der Ortslage und im straßennahen Bereich favorisiert. Der Ort ist fremdenverkehrlich von der Entwicklung orientiert. Dennoch ist es erforderlich, einen Anteil an Wohnungen mit Erstwohnsitzen im Ort dauerhaft zu sichern. Eine ausschließliche Nutzung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet scheidet aus, weil die Entwicklungsmöglichkeiten hierfür auf maßgeblich auf den Ortsteil Hohenkirchen und die begründeten Entwicklungsziele in Hohen Wieschendorf beschränkt sind.

Anlagen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers entstehen unter Berücksichtigung des natürlichen Geländes im nördlichen Plangeltungsbereich (Regenwasserrückhaltebecken) sowie straßenbegleitend (Mulden) innerhalb des Plangeltungsbereiches. Dabei dient die am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandene Vorflut zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Gebiet. Andere Varianten würden gleichgelagert entstehen. Eine Einleitung in östliche Bereiche des Grabens würden zu einer Überspannung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in diesem östlichen Bereich zur Strandstraße hinführen. Die Sammlung in den niederen Geländelagen ist erforderlich und Alternativen hierzu bestehen nicht. Dabei ist vorausgesetzt, dass bereits auf den Grundstücken und im Straßenbereich ohnehin Flächen zur Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen sind.

## **10. Zusätzliche Angaben**

### **10.1. Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen für die Analyse der Schutzgüter zusätzlich folgende Gutachten vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

#### Schutzgut Mensch:

- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 19 der Gemeinde Hohenkirchen (OL Niendorf), Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter, Berlin, 24. Februar 2023.
- Verkehrstechnisches Gutachten; Bebauungsplan Gemeinde Hohenkirchen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNHARD Gruppe Bremen/ Rostock, Januar 2023.

Schutzgut Tiere und Pflanzen; Natura2000-Gebiete:

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GgB) „Wismarbuch“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Januar 2022
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: März 2021
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 01. Juli 2023

Schutzgut Boden:

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) zum Bauvorhaben Erschließung „Strandleben“ Niendorf, 23968 Hohenkirchen, Gemeinde Hohenkirchen, Gemarkung Niendorf, Flur 2, Flurstück/e 21/9, 30/1, 30/2, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar, 02.11.22

Für die Schutzgüter Klima/ Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

**10.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenem Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005,

herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

#### Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft den Schutz des Grundwassers, und des Oberflächenwassers, die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz und die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt über eine externe Kompensationsmaßnahme auf Flächen, die der Gemeinde für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Nach Realisierung der Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Ausgleichspflanzungen erfolgt die Kontrolle dieser Maßnahmen sowie weitergehend deren Erhaltung durch die Gemeinde Hohenkirchen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Maßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 5 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und 3 Jahre nach Durchführung der Ausgleichspflanzungen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen der geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

#### Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Einhaltung der Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu überwachen.

In Bezug auf Munitionsfunde ist vor Baubeginn eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

Für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist gemäß § 52 LBauO M-V der Bauherr verantwortlich.

#### Kulturgüter und sonstigen Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert sind Untersuchungen (zum Vorhandensein noch unentdeckter Bodendenkmale) in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Bedarfsfall durchzuführen.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

### **10.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Planungsziel

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

Die Gemeinde Hohenkirchen möchte in Niendorf die vorhandenen Potentiale für den Tourismus und die familienbezogene Freizeit- und Feriengestaltung fördern und in diesem Bereich neue und weitere konkurrenzfähige Angebote ausbauen und anbieten.

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

#### Prüfungsschritte und Prüfverfahren

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen (bau- und betriebsbedingte) auf die Umwelt zu erwarten sind. Es wurde untersucht, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen der Planung betroffen sind.

- Die konkrete Erfassung der Standortfaktoren erfolgte durch Vor-Ort-Begehung.
- Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung genutzt (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).
- Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V.

Es wurden die unter Punkt 10.4 dieses Umweltberichtes unter Gutachten und sonstige Quellen aufgeführten Dokumente gefertigt.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Betrachtung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden die Ziele des Bebauungsplanes und sein räumlicher Geltungsbereich berücksichtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen sind Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 19 als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiete (gemäß § 10 Abs. 4

BauNVO) sowie als Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO) dargestellt. Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte ursprünglich die Zielsetzung 500 Betten für die Ferienentwicklung vorzusehen.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilte in seiner Stellungnahme vom 18.06.2008 mit, dass eine Bettenkapazität von 400 Betten für das gesamte Plangebiet aufgrund des sensiblen Naturraums nicht überschritten werden sollte. Mit dem Vorentwurf vom 27. September 2018 wurde unter Beachtung dieser maximalen Kapazitäten von 400 Betten das Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB durchgeführt. Die Gemeinde hat eine andere Überlegung für das gesamtheitliche Entwicklungskonzept herausgearbeitet. Infrastruktur soll innerhalb des Plangebietes möglich sein. Eine gesamtheitlich betrachtete und dem Ort hinzugefügte Ferienanlage war das Ziel. Dies sollte durch eine entsprechende Grüngestaltung und eine weiche Einbettung in die Landschaft erfolgen.

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens und der Abstimmung mit der Öffentlichkeit haben sich die Zielsetzungen erneut geändert. Die Gemeinde hat sich am 06.04.2022 in einem Grundsatzbeschluss zur Reduzierung des Plangeltungsbereiches bekannt. Neben der Errichtung von Ferienhäusern sollen auch Voraussetzungen für Wohnungen im Sinne des Allgemeinen Wohnens sowie für die Verbesserung der Infrastruktur geschaffen werden. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen im Ortsteil Niendorf auch die Wohnfunktion als festen Bestandteil weiterhin zu sichern und zu wahren, wurde festgelegt, dass für einen reduzierten Plangeltungsbereich 25 % der Bebauung als Erstwohnsitz im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes zu nutzen sind. Das bedeutet, dass 10 Grundstücke für eine Wohnbebauung und 30 Grundstücke für eine Feriennutzung zu etablieren sind. Die Zahl der Betten für die Ferienentwicklung wurde auf 150 Betten reduziert. auf

#### Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die umweltrelevanten Wirkungen charakterisiert. Dabei wurde der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) berücksichtigt. Bei den umweltrelevanten Wirkungen wurde unterschieden in bau- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen externen Kompensationsmaßnahme sowie der Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Zeiträume für die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen

und für den Schnitt und die Fällung von Gehölzen benannt sowie Hinweise bei Erdarbeiten gegeben.

Die festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz sind entsprechend zu realisieren. Es handelt sich hier maßgeblich um CEF-Maßnahmen für die Lerche. Die Durchführung der Maßnahmen ist entsprechend abzusichern.

#### Schutzgut Fläche

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

#### Schutzgut Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Flächen für die Landwirtschaft künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung weist der Boden nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich. Mit der externen Kompensationsmaßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

#### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch ein Gewässer II. Ordnung.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen und die Ableitung des Oberflächenwassers. Durch die Überbauung des Geländes kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen (Mulden, Regenwasserrückhaltbecken) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Es wurden textliche Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser getroffen.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Durch die vorliegende Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/Luft auf regionalklimatischer Eben besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

#### Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung kommt zu nachhaltigen Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Geltungsbereich. Die Blickbeziehung zur Wohlenberger Wiek wird durch die mit der Planung vorbereitete Bebauung verändert jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Durch den das Plangebiet umsäumenden Grüngürtel wird ein weicher Übergang in die offene Landschaft gestaltet bzw. eine Einbettung in den Landschaftsraum geschaffen.

Standortgerechte heimische Gehölze sollen angepflanzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Blickbeziehungen zur Ostsee, die den Wert dieser Fläche besonders hervorheben, verbleiben. Die Geländesituation wird genutzt, um Blicke auf die Wohlenberger Wiek offen zu halten. Das Regenrückhaltebecken kann in die vorhandene naturräumliche Situation und die Geländesituation eingefügt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild werden als gering erheblich bewertet.

#### Schutzgut Natura 2000

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

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

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

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die Attraktivität des Ortsteils Niendorf für den Fremdenverkehr soll erhöht werden. Die Gemeinde plant ein Wohn- und Feriengebiet und berücksichtigt dabei die vorhandene Geländesituation, so dass die Gebäude entsprechend parallel zu den Höhenlinien errichtet werden sollen. Das Straßensystem ist entsprechend aufgebaut. Die Gemeinde möchte die Blickbeziehungen in die freie Landschaft unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation nutzen.

Mit der Entwicklung der Ferienhausanlage nehmen die Immissionen zu. Es wurden eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens nachweist.

Verkehrslärm gemäß DIN 18006: Es sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zwingend notwendig.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109: Es ergeben sich im gesamten Plangebiet keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Weiterhin wurden die Auswirkungen aufgrund der Verkehrszunahme durch das Vorhaben auf die Bestandsknoten „Strandstraße/ L01“ und „Strandstraße/ L02“ sowie die geplante Anbindung „Strandstraße/ Ferienhausanlage“ in der Ortslage Niendorf gutachterlich geprüft. An allen drei untersuchten Knotenpunkten wurde eine Verkehrsqualität der Stufe A ermittelt. Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

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

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

#### Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Im Rahmen der Bauausführung sind Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft durchzuführen.

Die Überwachung ist durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde, zum Beispiel im Rahmen von Begehungen während der Bauausführung, durchzuführen und zu dokumentieren. Bei Nichteinhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft ist auf die Einhaltung hinzuweisen und die Einhaltung regelmäßig bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme zu kontrollieren.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt, in der Regel bis 3 Jahre (hier Ausgleichspflanzungen) bzw. 5 Jahre (hier Kompensationsmaßnahme) nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Überwachung und Dokumentation erfolgt bei Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sowie bei Kompensationsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde.

#### **10.4. Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

##### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt „2.7 Wesentliche Rechtsgrundlagen“ im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt „3.1 Fachgesetze“ dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

##### Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt „3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen“ im Teil 1 der Begründung sowie unter dem Punkt „3.2 Fachpläne“ und „3.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte“ dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

##### Gutachten und sonstige Quellen

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

- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Januar 2022.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Beitrag zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 01. Juli 2023.
- Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten) zum Bauvorhaben Erschließung „Strandleben“ Niendorf, 23968 Hohenkirchen, Gemeinde Hohenkirchen, Gemarkung Niendorf, Flur 2, Flurstück/e 21/9, 30/1, 30/2, Geotechnisches Sachverständigenbüro Reeck, Lübsche Burg 8, 23966 Wismar, 02.11.22
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 19 der Gemeinde Hohenkirchen (OL Niendorf), Ingenieurgesellschaft Hoffmann-Leichter, Berlin, 24. Februar 2023.
- Verkehrstechnisches Gutachten; Bebauungsplan Gemeinde Hohenkirchen, BERNHARD Gruppe ZT GmbH, ein Unternehmen der BERNHARD Gruppe Bremen/ Rostock, Januar 2023.

#### Literatur und Arbeitshilfen

- Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007.
- Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V), Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 – 530-00000-2012/016 – VV Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791 – 16 (AmtsBl. M-V2016 S. 9).
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Hohenkirchen vom 31.01.2006.
- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/).
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

### **Teil 3** **Ausfertigung**

---

#### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für einen Bereich nördlich der Ortslage Niendorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Hohenkirchen, den ..... (Siegel)

.....  
Jan van Leeuwen  
Bürgermeister  
der Gemeinde Hohenkirchen

#### **2. Arbeitsvermerke**

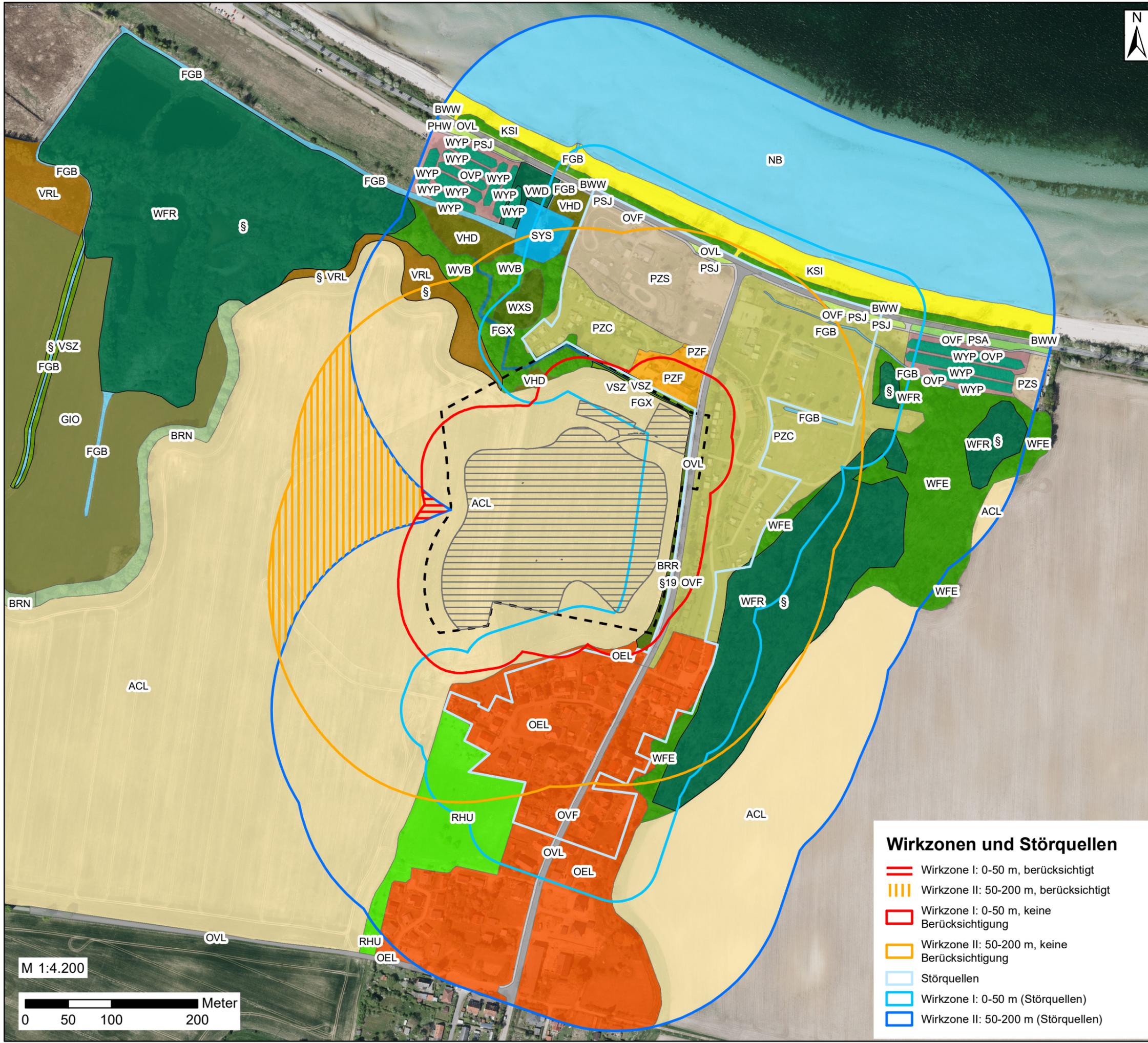
Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

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

## **Teil 4** **Anlagen**

---

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



### Legende

- Geltungsbereich
- Eingriffsbereich
- Biotop- und Nutzungstypen**
- ACL, Lehm- bzw. Tonacker
- BRN, Nicht verkehrswegebegleitende Baumreihe
- BRR, Baumreihe
- BWW, Windschutzpflanzung
- FGB, Graben mit intensiver Instandhaltung
- FGX, Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
- GIO, Intensivgrünland auf Moorstandorten
- KSI, Intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee
- NB, Biototypen der inneren Küstengewässer der Ostsee
- OEL, Lockeres Einzelhausgebiet
- OVF, Versiegelter Rad- und Fußweg
- OVL, Straße
- OVP, Parkplatz, versiegelte Freifläche
- PHW, Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
- PSA, Sonstige Grünanlage mit Altbäumen
- PSJ, Sonstige Grünanlage ohne Altbäume
- PZC, Campingplatz
- PZF, Ferienhausgebiet
- PZS, Sonstige Sport- und Freizeitanlage
- RHU, Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
- SYS, Sonstiges naturfermes Gewässer
- VHD, Hochstaudenflur stark entwässernder Moor- und Sumpfstandorte
- VRL, Schilf-Landröhricht
- VSZ, Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern
- VWD, Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte
- WFE, Eschen-Mischwald frisch-feuchter Standorte
- WFR, Erlen- (und Birken) Bruch feuchter, eutropher Standorte
- WVB, Vorwald aus heimischen Baumarten frischer Standorte
- WXS, Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten
- WYP, Hybridpappelbestand

Kartengrundlage: GDI-MV (DOP 2022)  
 Raumbezug: ETRS 1989 UTM Zone 33N zE-N

### Gemeinde Hohenkirchen Bebauungsplan Nr. 19

Karte:  
 Bestandskarte mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

### Wirkzonen und Störquellen

- Wirkzone I: 0-50 m, berücksichtigt
- Wirkzone II: 50-200 m, berücksichtigt
- Wirkzone I: 0-50 m, keine Berücksichtigung
- Wirkzone II: 50-200 m, keine Berücksichtigung
- Störquellen
- Wirkzone I: 0-50 m (Störquellen)
- Wirkzone II: 50-200 m (Störquellen)

M 1:4.200

