

Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

#### **15.2. Kreisstraße – K19**

Die Flächen der Kreisstraße K19 gelten als nachrichtliche Übernahme. Dies betrifft sowohl die Kreisstraße NWM K19 selbst als auch die Nebenanlagen. Bei Anbindungen an die in Trägerschaft des Landkreises befindliche Kreisstraße ist eine Anbindegenehmigung beim Fachdienst Kreisinfrastruktur, Fachgebiet Straßenbau, zu beantragen. Unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens wird von einer Anbindegenehmigung ausgegangen; aufgrund des Stellungnahmeverfahrens geht die Gemeinde davon aus, dass die Anbindegenehmigung in Aussicht gestellt ist.

#### **16. Hinweise**

Hinweise werden unter Berücksichtigung der Anforderungen der Ver- und Entsorgung erbracht. Darüber hinaus erfolgen die Hinweise unter Bezug auf gewünschte Klarstellungen für Unterhaltungsleistungen, für eine Gestaltungssatzung, die allenfalls parallel zur Bauleitplanung erstellt wird.

#### **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. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung sind die Abfallbehälter am Entsorgungstag am Müllbehältersammelplatz auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz (privat) bereitzustellen.

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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

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

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

### **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 Ostsee zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen auch auf die Baustellenbeleuchtung.

#### **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 Bauaufreimung/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 55.836,15 m<sup>2</sup> Kompensationsflächen-äquivalente (KFÄ) auf der Fläche mit der beabsichtigten Maßnahme zu realisieren.

Auf der für die externe Kompensationsmaßnahme festgelegten Fläche können 115.232,82 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden. Bei vollständiger Realisierung der externen Kompensationsmaßnahme würde somit ein Überschuss von 59.396,67 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 Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zuzüglich der Pflegeleistungen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Im städtebaulichen Vertrag wird auch die Sicherung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für gemeindeeigene Maßnahmen im Bereich von Niendorf geregelt.

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.

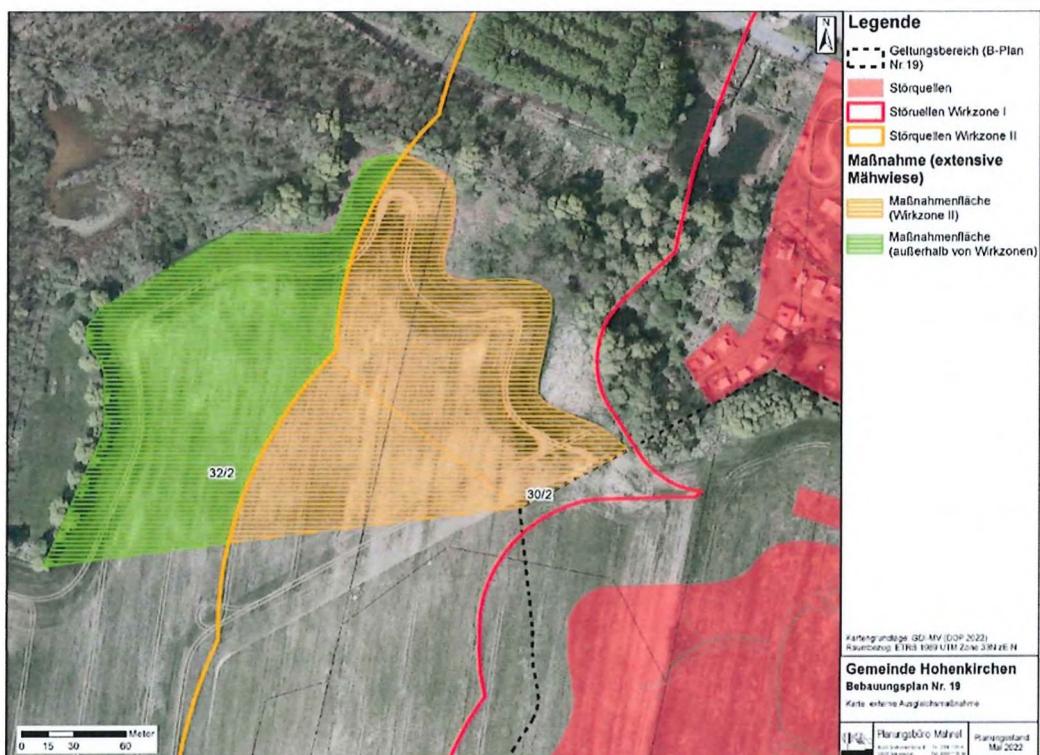


Abb. 16: Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme

### **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 eine gesonderte Gestaltungssatzung erlassen, die die Vorgaben zur Gestaltung parallel zur Satzung über den Bebauungsplan regelt. Eine Übernahme in den Text-Teil B erfolgt nicht.

### **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 (GVOBl. 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 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. Die Unterhaltungsleistungen sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Vorhabenträger geregelt.

### **16.16. Energierrelevante 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.

### **16.17. Vorgaben der technischen Planung**

Die technische Planung wird als Vorgabe für die Festsetzung der Gradienten genutzt. Grundlage ist die Planung von 01/2023, Ingenieurbüro Möller.

### **16.18. Ersatzpflanzungen**

Als Ersatzpflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich werden Baumpflanzungen in Form einer Baumreihe innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im erforderlichen Umfang vorgenommen, so dass die Anforderungen für eine Baumreihe erfüllt sind.

### **16.19. Beleuchtung**

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:

- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.
- LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
- Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.

Unzulässig sind insbesondere:

- Flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

### **16.20. Besucherinformation**

Durch gezielte Besucherinformation zur Information über das Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ sowie das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbuch“ ist gezielt Einfluss darauf zu nehmen, dass Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse minimiert werden oder auf die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile minimiert werden können und die bereits vorhandenen Stör- und Scheuchwirkungen reduziert werden. Wissen und Information zu den Schutzgebieten bewirken eine größere Akzeptanz für diese Schutzgebiete und deren Schutzziele.

## **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. Die in Aussicht gestellte Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich für nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Plangebiet ist Voraussetzung für die Bekanntmachung der Satzung. Die Ausgleichsmaßnahme ist in der öffentlichen Parkanlage durch Anpflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.

#### 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.

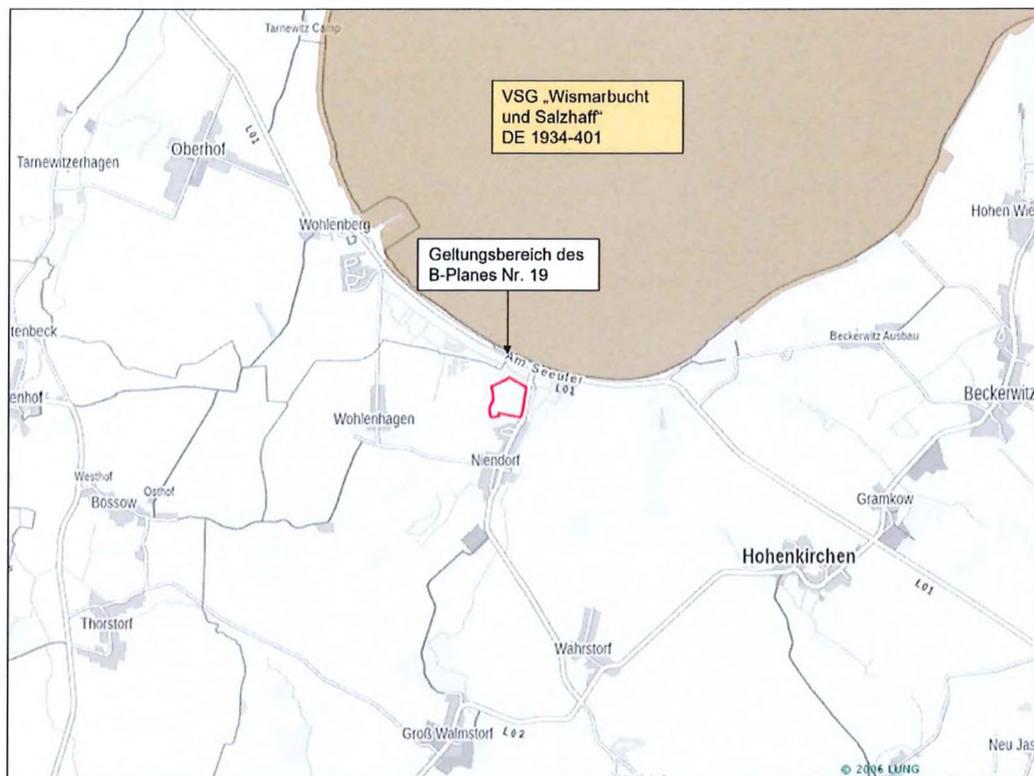


Abb. 18: Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

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 „Wismarbuch und Salzhaff“ sind in der dafür gefertigten FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbuch 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 unverbauete 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).

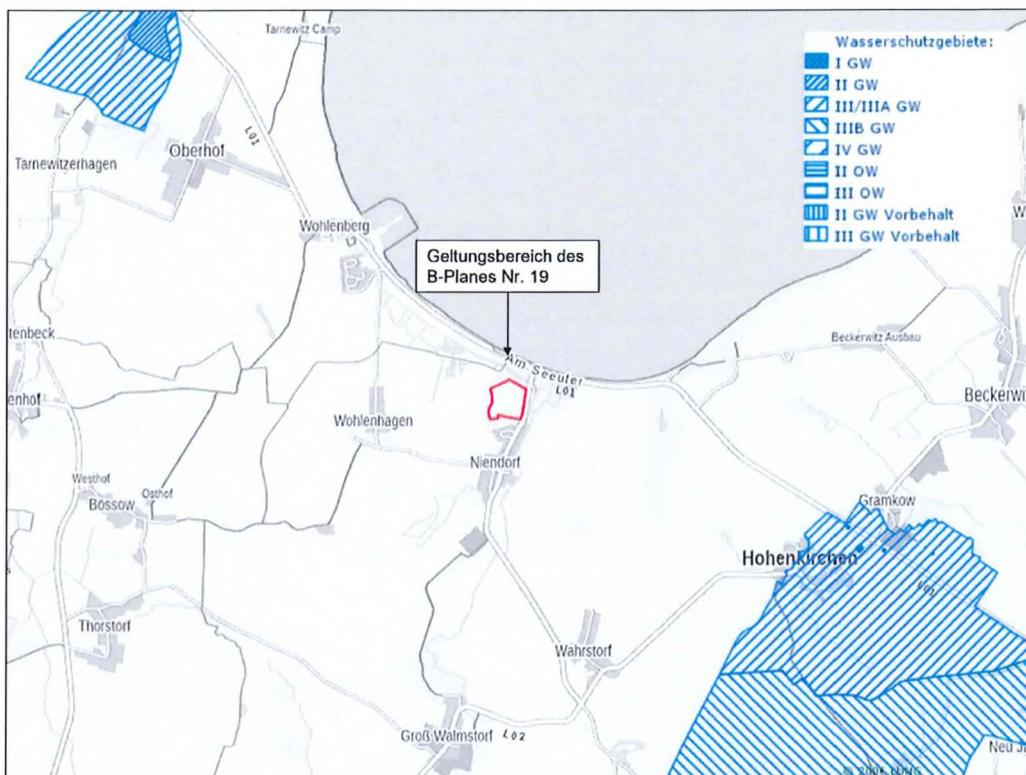


Abb. 21: Wasserschutzgebiete und Plangebiet des B-Planes Nr. 19 (rot umrandet)  
(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Juni 2023, mit eigener Bearbeitung)

#### 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. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit dem Vorentwurf wurden folgende Umweltbelange für die Bewertung im Verfahren vorgetragen.

##### 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.

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf wurden weitere Ausführungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange getroffen. Danach kann die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Umweltbelangen hergestellt werden. Die Auszüge aus den Stellungnahmen sind nachfolgend dargestellt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden gesichert und für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich für die Fußwege wurden die Nachweise erbracht. Eingriffe in die geschützte Baumreihe werden durch eine adäquate Baumreihe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Die beim Verfahren vorgetragenen Umweltbelange werden durch entsprechende Einarbeitung und Beachtung in der Plandokumentation berücksichtigt. Die Durchführung und Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gesichert.

Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 11.12.2023

Untere Denkmalschutzbehörde

Im Plangebiet ist das Bodendenkmal „Niendorf bei Wohlenberg, Fpl. 11“, Gemarkung Niendorf, Flur 2, Flurstück 30/1 betroffen.

Untere Immissionsschutzbehörde

Es werden keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Entwurf geäußert.

Untere Naturschutzbehörde

Eingriffsregelung:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu überarbeiten. Die Kompensationsmaßnahmen sind konkret zu bestimmen und nachrichtlich in die Satzung zu übernehmen. Die Verfügbarkeit der externen Kompensationsflächen ist nachzuweisen und rechtlich zu sichern.

Baum- und Alleenschutz:

Es wird eine Überprüfung der fußläufigen Verbindung vom Plangebiet zur Strandstraße gefordert. Eine Befreiung von den Verboten des § 19 NatSchAG M-V kann für die Inanspruchnahme des Wurzelschutzbereiches zwischen den Bäumen 4 und 5 nicht in Aussicht gestellt werden. Die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der geplanten parkartigen Grünfläche können als Kompensation für die Eingriffe in die geschützte Baumreihe nicht anerkannt werden.

Artenschutz:

Maßnahmen zum Artenschutz sind einzuhalten und umzusetzen.

Natura 2000:

Europäisches Vogelschutzgebiet DE 1934-401

Empfehlungen zum Schutz des Natura 2000-Gebietes sind in die Satzung aufzunehmen.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 1934-302

Empfehlungen zum Schutz des Natura 2000-Gebietes sind in die Satzung aufzunehmen.

Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg vom 28.11.2023

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme mit, dass die durch die Kompensationsmaßnahmen betroffenen Landwirte rechtzeitig vor Beginn der geplanten Maßnahmen zu unterrichten sind. Zerstörte Drainagen sind wiederherzustellen bzw. umzuverlegen.

Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ vom 11.08.2023

Es sind Anlagen des Verbandes im Gebiet des Vorhabens betroffen. Im Randgebiet des Planungsgebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:23/5. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in das Regenrückhaltebecken und bei Überlauf in das Gewässer Nr. 11:23/5. Alle baulichen Maßnahmen an dem Gewässer sind mit dem WBV abzustimmen. Dem WBV ist der Zugang zum Gewässer für Unterhaltungsarbeiten zu gewähren.

Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 23.11.2023

Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen nebst Straßenentwässerung soll über eine offene Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in das Gewässer 11:23/5 eingeleitet werden. Das ist ein privates Ableitungssystem, welches nicht an den Zweckverband übergeben wird. Die Zustimmung des Wasser- und Bodenverbandes sowie die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sind einzuholen.

Stellungnahme BUND M-V e.V., Landesverband, vom 07.12.2023

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Betrachtung der Artengruppe Fledermäuse ergänzen. Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelschutzbereich von einer gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe.

Nach Durchführung des Planverfahrens sind die Umweltbelange, die vorgetragen wurden, beachtet. Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Die umweltverträgliche Ver- und Entsorgung ist gesichert.

## **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/ergebn22.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn22.htm),

- Klimadaten der Städte weltweit, climate-data.org,
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

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

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

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

Dabei handelt es sich um:

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

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

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

### **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.

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

<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

Der überwiegende Teil der festgestellten Arten hat seine maßgeblichen Bestandteile in der Niederung nordwestlich des Plangeltungsbereiches (Außerhalb der Wirkzone 1). Eulen und andere Greifvögel bzw. gebäudebewohnende Brutvogelarten kommen im Plangeltungsbereich nicht vor. Der Waldkauz braucht Altbäume bzw. Gebäude als Brutplatz. Er ist eine in Ausbreitung begriffene Art und verdrängt u.a. die Schleiereule. Ein Bruthabitat des Waldkauzes befindet sich in der Scheune des ehemaligen Gutshauses in Wohlenhagen, weit außerhalb des Plangeltungsbereiches. 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	-	-
17	Rohrhammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	X	Bg	-	-
18	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-
19	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
20	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
21	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

#### 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)

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

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

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### **Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie**

II Art gemäß Anhang II

IV Art gemäß Anhang IV

V Art gemäß Anhang V

#### Fledermäuse

Es sind keine maßgeblichen Habitatbestandteile der Fledermäuse durch das Vorhaben betroffen. Der Planbereich stellt eine potenzielle und aktuelle Bewegungsachse für Fledermäuse dar. Diese nicht maßgebliche Funktion wird nicht beeinträchtigt. Winterquartiere und Sommerquartiere befinden sich nicht im planungsrelevanten Umfeld des Vorhabens. Es ist von einer Bereicherung der Struktur für Fledermäuse der derzeit als Acker genutzten Flächen auszugehen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse ist auszuschließen.

### **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 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

---

<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

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 11.08.2023 sind Anlagen des WBV betroffen. Im Randgebiet des Planungsgebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:23/5, welches im Falle eines Überlaufs des geplanten Regenrückhaltebeckens als Vorflut dienen soll. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gesichert.

#### 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/ergeb22.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergeb22.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, 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 Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 11.12.2023 ist im Plangebiet folgendes Bodendenkmal betroffen:

„Niendorf b. Wohlenberg, Fpl. 11“, Gemarkung Niendorf (b. Grevesmühlen), Flur 2, Flurstück 30/1.

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigung en können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAND M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Die Anforderungen an das Bodendenkmal sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung für die technischen Belange und im Rahmen der Baudurchführung zu beachten und abzustimmen.

#### **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> <li>- Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>- Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul>

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
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 bleiben 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. Es kommt potenziell nur baubedingt zu nicht maßgeblichen Beeinträchtigungen auf der ungezielten Migration.

#### Amphibien

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

#### Fledermäuse

Es ist von einer Bereicherung der Struktur für Fledermäuse der derzeit als Acker genutzten Fläche auszugehen.

#### *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 Staubbmissionen 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*

Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen nebst Straßenentwässerung soll über eine offene Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in das Gewässer 11:23/5 eingeleitet werden. Hierbei handelt es sich um ein privates Ableitungssystem, welches nicht an den ZVG übergeben wird. Die Zustimmung des WBV und die wasserseitige Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreise Nordwestmecklenburg sind einzuholen.<sup>6</sup>.

Nach derzeitigem Stand sollte davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die wasserrechtliche Genehmigung ist der Verfahrensdokumentation beizufügen.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für die Rückhaltung von Niederschlagwasser 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 überschläglich 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 wurden im Planverfahren weiter geklärt und abgestimmt. Die Gestattung der gedrosselten Ableitung des Gewässer II. Ordnung wurde in Aussicht gestellt.

---

<sup>6</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Entwurf vom 23.11.2023

#### *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. Im Zufahrtbereich des B-Plangebietes wird ein Zählerschacht gesetzt. Dieser gilt als Übergabepunkt und Leistungsgrenze des ZVG. Die Versorgung der Einzelgrundstücke im Plangebiet erfolgt über die private Kundenanlage.<sup>7</sup>

#### *Schmutzwasserableitung*

Zur Entsorgung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet ist ein gemeinsamer Grundstücksanschluss mit Übergabeschacht im Zufahrtbereich vorzusehen. Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen Freigefällekanal in der Sandstraße. Die im Plangebiet zu errichtenden Leitungsbestände werden nicht durch den ZVG übernommen. Zusätzlich ist die Errichtung eines Staukanals erforderlich. Dies ist in einer gesonderten Abstimmung mit dem ZVG zu konkretisieren.<sup>8</sup>

Die Anforderungen an die Trinkwasserversorgung und an die Schmutzwasserableitung sind gesichert und geregelt.

#### 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 Entwurf vom 23.11.2023

<sup>8</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Entwurf vom 23.11.2023

### 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 regionalklimatischer 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

Es ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Plangebiet ein Bodendenkmal betroffen.

---

<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 Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Denkmalschutzbehörde, wird folgender Hinweis gegeben:

*„Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.“*

**Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht eine Betroffenheit durch bau und betriebsbedingte Auswirkungen. Die Hinweise der Denkmalbehörde sind zu beachten.**

Im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung der Bauausführung sind die Belange der Denkmalschutzbehörde im weiteren dezidiert abzustimmen.

#### **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.

Die Bodenversiegelung bedingt Beeinträchtigungen des bekanntgegebenen Bodendenkmals. Die Bauarbeiten sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen, um das Bodendenkmal zu sichern und zu dokumentieren.

Im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung der Bauausführung sind die Belange der Denkmalschutzbehörde im weiteren dezidiert abzustimmen.

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

---

<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

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.
- 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 Plangebieten**

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

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

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

## **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, Mehlschnalbe, 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 un bebauter 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 trockenengefallener 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 Blåkulle“ 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 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 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.

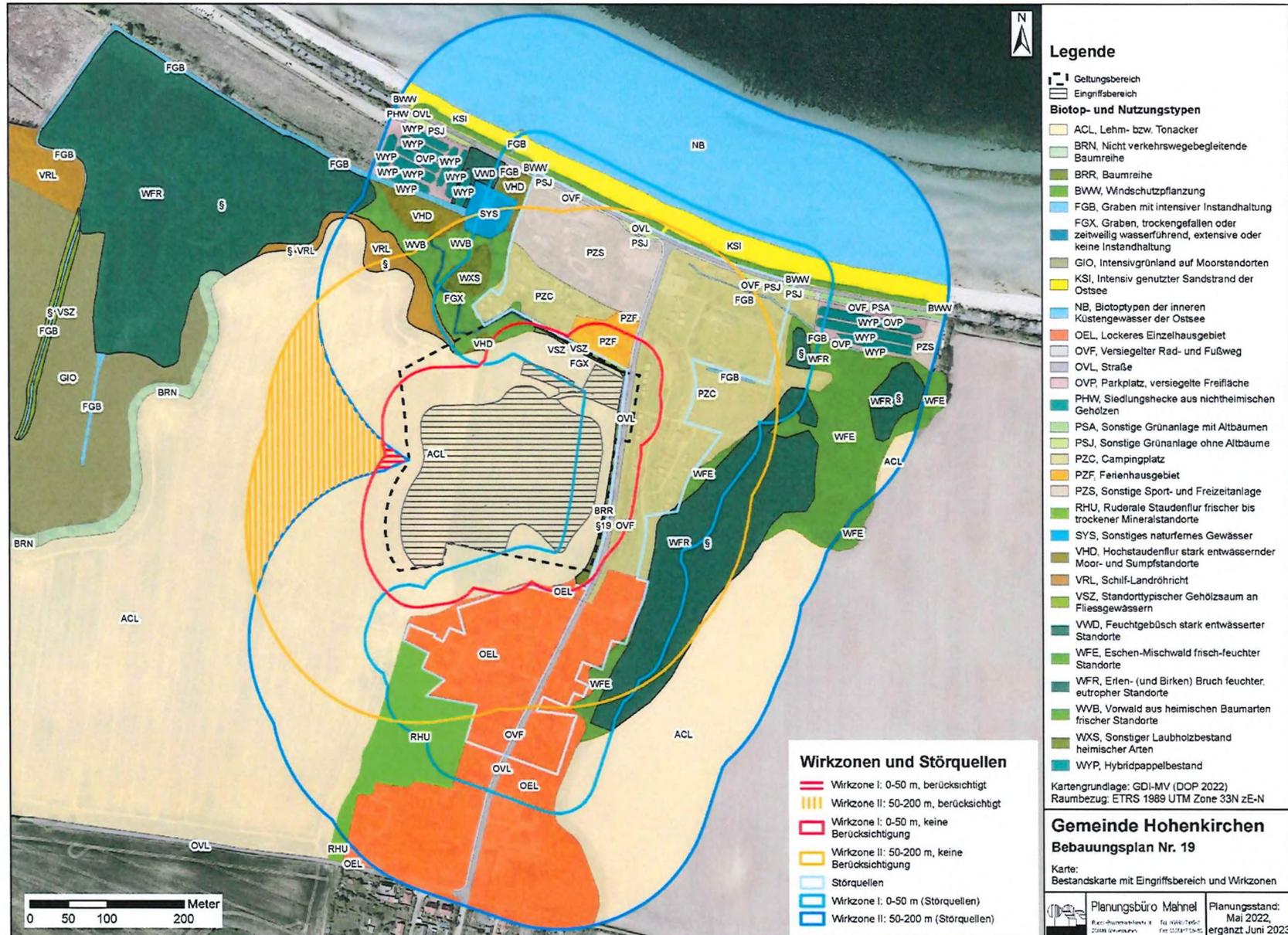


Abb. 22: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen (Planungsstand: Mai 2022, ergänzt Juni 2023)

## 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 Biotoptypen 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 Biotoptypen 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., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen 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		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
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, trockengefallen 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		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
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	Lockereres 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.

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 Biotopbeeinträchtigung 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)	Biotoptwert 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>Summe Funktionsverlust</b>				<b>44.138,92</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 55.836,15 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	44.138,92
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
Versiegelung und Überbauung	11.697,23
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>55.836,15</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 zwei 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.

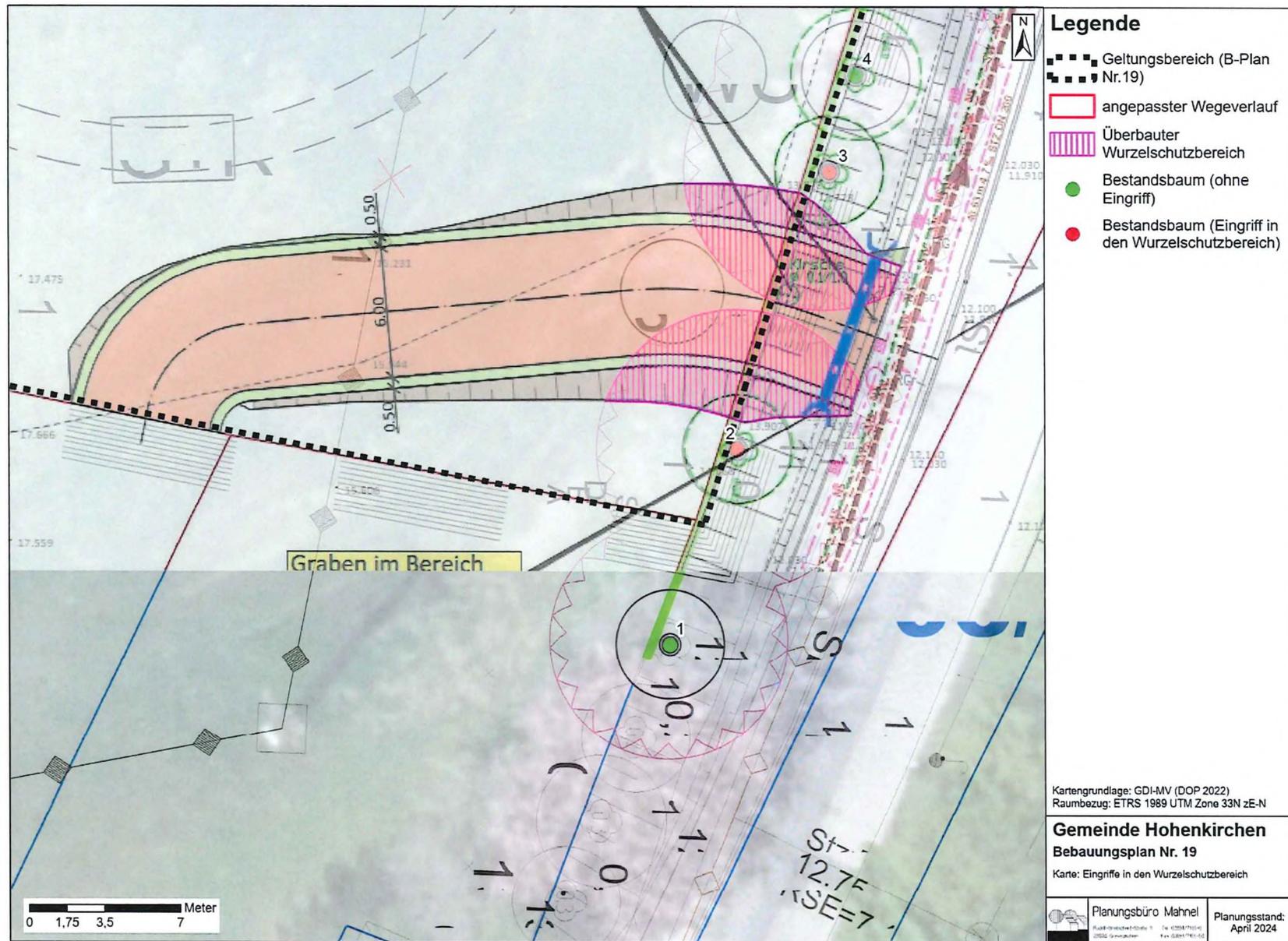


Abb. 23: Darstellung Eingriff in den Wurzelschutzbereich Baum Nr. 2 und 3

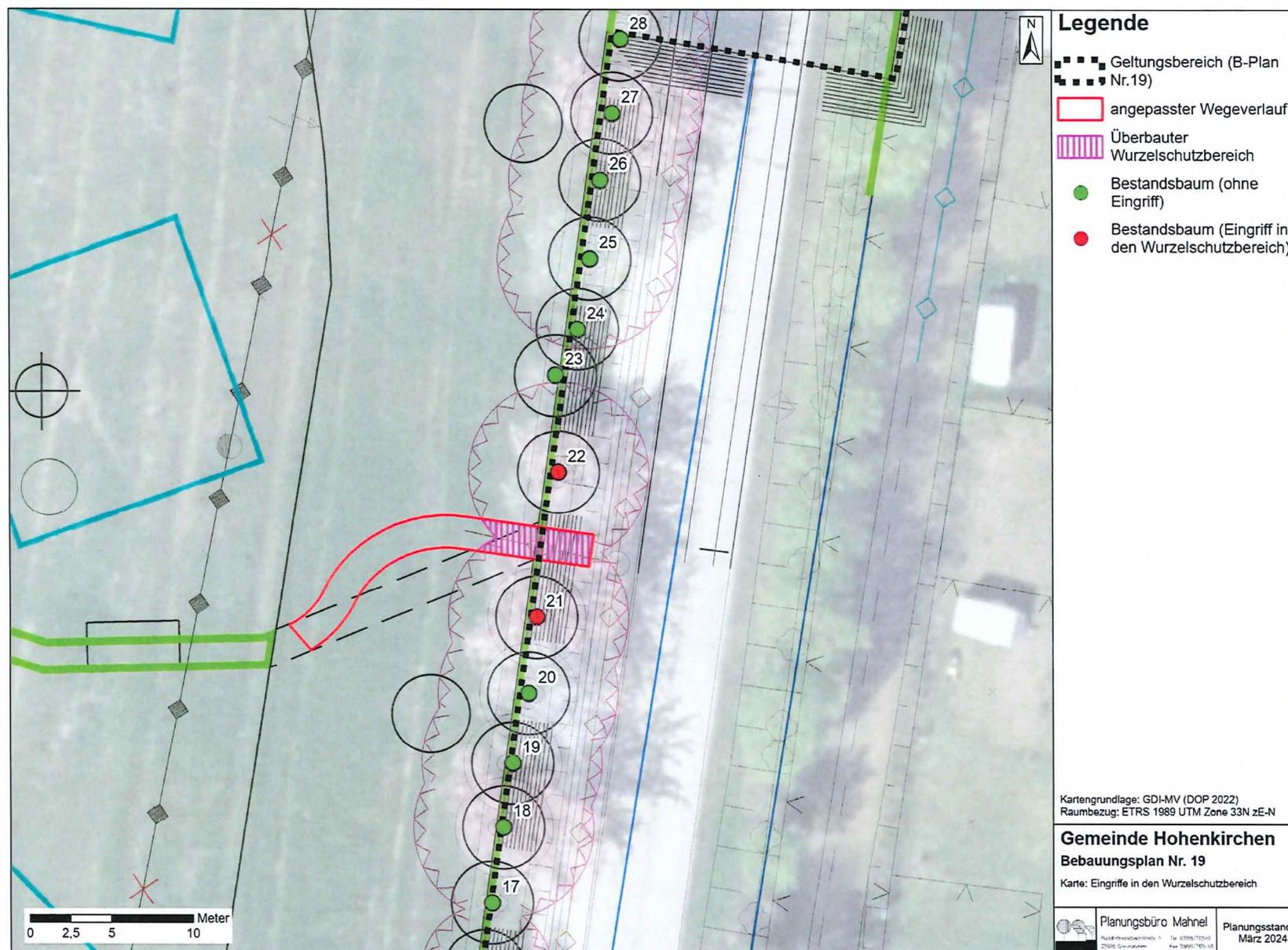


Abb. 24: Darstellung Eingriff in den Wurzelschutzbereich Baum Nr. 21 und 22

Für die Zulässigkeit der Eingriffe in den Baumbestand wird das Antragsverfahren für die Eingriffe in den Wurzelschutzbereich für die Bäume Nr. 2, Nr. 3, 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.

Ein weiterer Wegeverlauf, welcher zu einem Eingriff in den Wurzelschutzbereich bei den Bäumen Nr. 4 und Nr. 5 geführt hat, wurde angepasst. Durch den angepassten Verlauf konnte der Eingriff umgangen werden. Der neue geplante Weg ist nun zwischen den Bäumen Nr. 7 und Nr. 8 (siehe nachfolgende Abbildung).

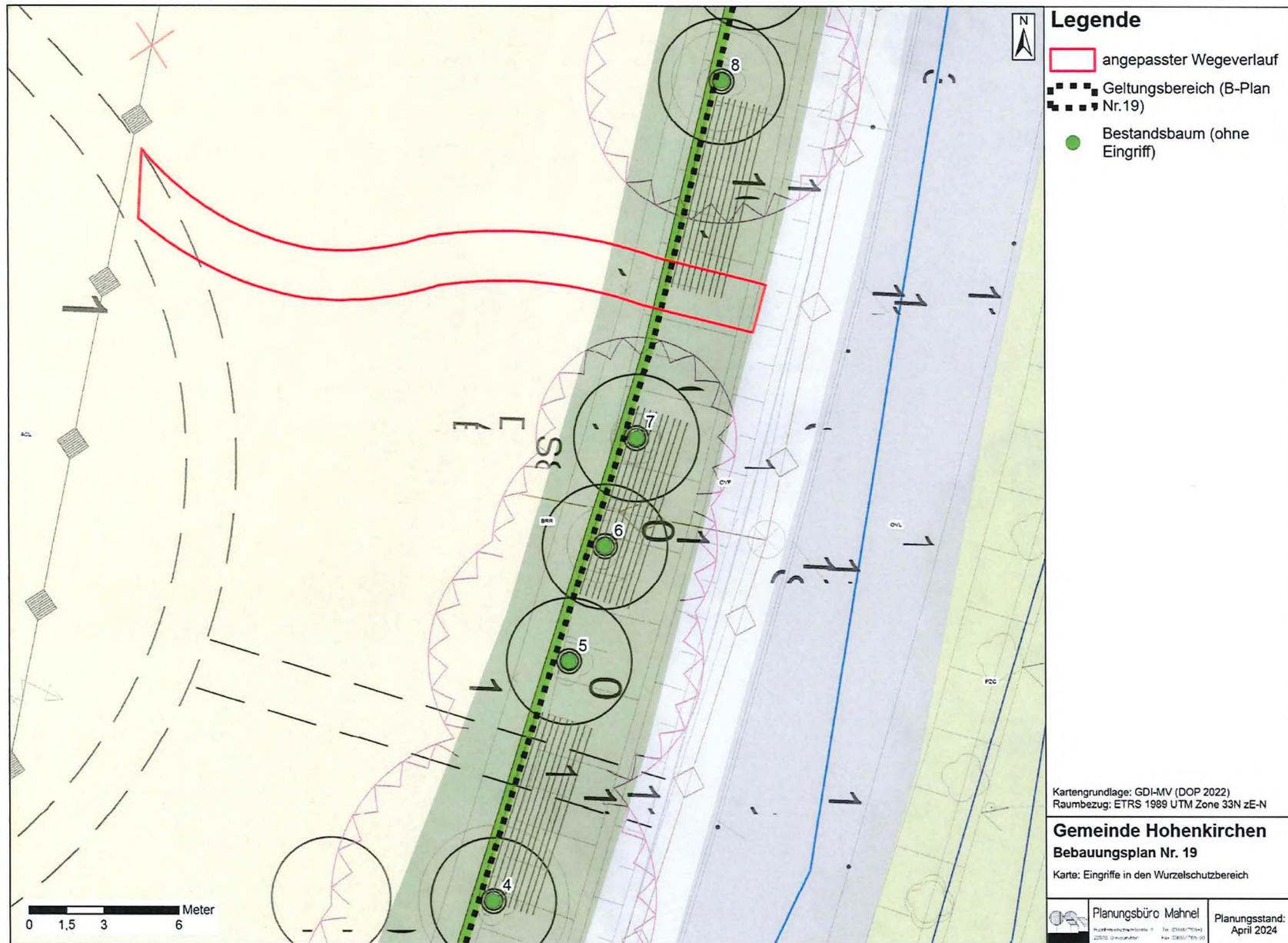


Abb. 25: geänderter Wegeverlauf

### 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 Wurzelschutzbereich [%]	Ausgleichspflanzung [Baum]
2		0,4	126	§19	10,0	132,7	41,9	31,6	0,632
3		0,3	94	§19	10,0	132,7	36,9	27,8	0,555
21		0,4	126	§19	8,0	95,0	11,2	11,8	0,236
22		0,4	126	§19	8,0	95,0	9,2	9,7	0,195
<b>Gesamtsumme</b>								<b>80,9</b>	<b>1,618</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  
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“.

Da es sich um Eingriffe in den Wurzelschutzbereich einer Baumreihe handelt, ist eine Baumreihe entsprechend anzupflanzen. Diese muss mindestens 100 m lang sein und es müssen mindestens 5 Einzelbäume angepflanzt werden, die einen Abstand von 6 m bis 15 m aufweisen.

## 7.6. Ermittlung des Kompensationsumfanges

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 55.836,15 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
- Ackerbiotope 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.

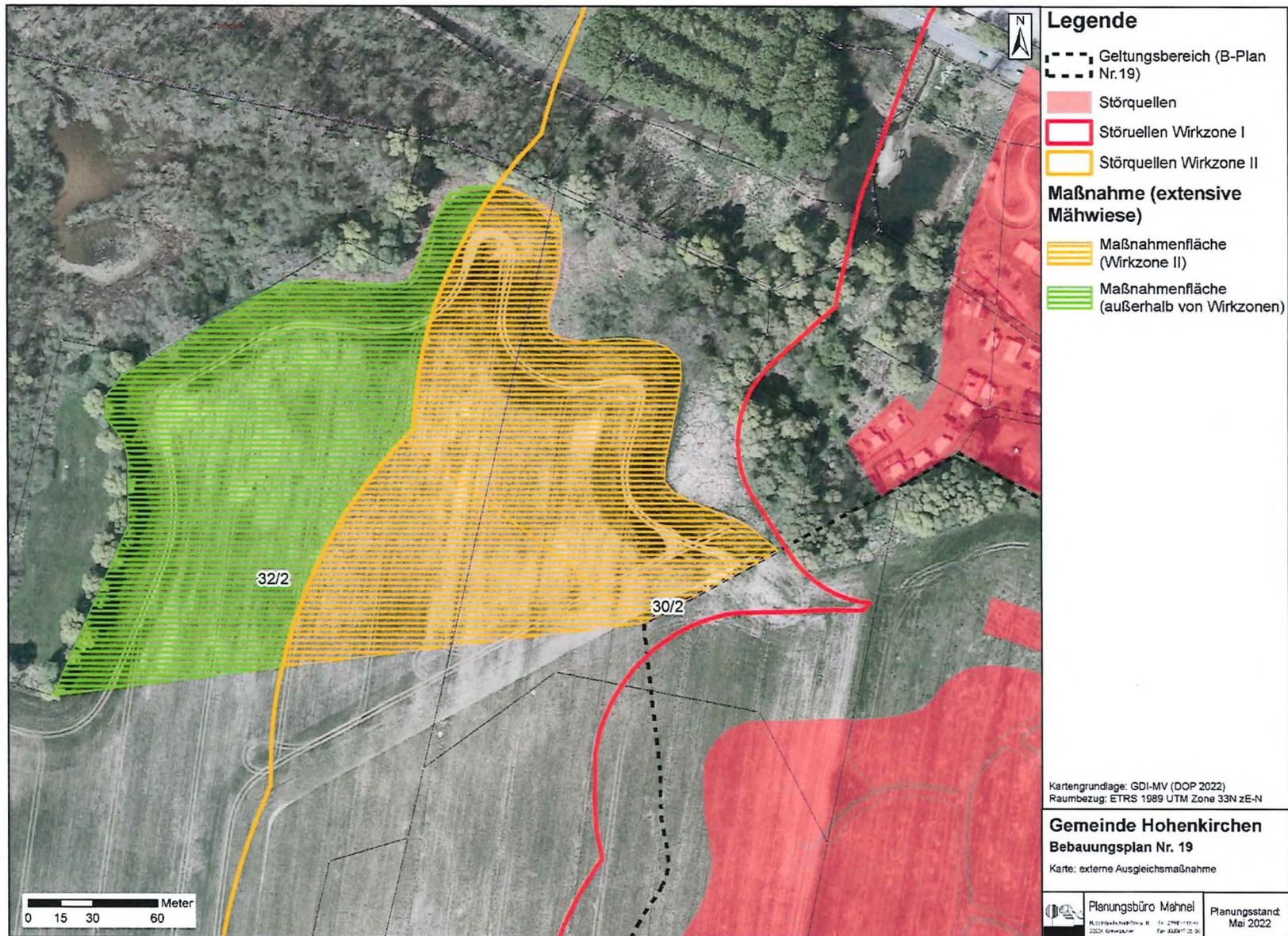


Abb. 26: Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme

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)	22.593,74	3,00	0,85	57.614,03
Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen (außerhalb vom Wirkzonenbereich von Störquellen)	19.206,26	3,00	1	57.618,79
<b>Summe externe KM</b>	<b>41.800,00</b>			<b>115.232,82</b>

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

Mit der externen Maßnahme kann der Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 55.837 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 2 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

<b>Bedarf (= Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 55.837 m <sup>2</sup> EFÄ	Externe Kompensationsmaßnahme 115.232,82 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>55.836,15 m<sup>2</sup> EFÄ-</b>	<b>115.232,82 m<sup>2</sup> KFÄ</b>
<b>2 Ausgleichspflanzungen</b>	<b>2 Ausgleichspflanzungen</b>

Mit der externen Kompensationsmaßnahme können 115.232,82 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden. Demnach ist der Eingriff in Höhe von 55.836,15 m<sup>2</sup> EFÄ für das Vorhaben vollständig ausgeglichen. Mit der externen Kompensationsmaßnahme wird ein Überschuss von 59.396,67 m<sup>2</sup> KFÄ erreicht. Der verbleibende Überschuss von 59.396,67 m<sup>2</sup> KFÄ kann für andere Eingriffe als Ausgleich 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 Genehmigungsverfahrens 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 55.836,15 m<sup>2</sup> Kompensationsflächen-äquivalente (KFÄ) auf der Fläche mit der beabsichtigten Maßnahme zu realisieren.

Auf der für die externe Kompensationsmaßnahme festgelegten Fläche können 115.232,82 m<sup>2</sup> KFÄ realisiert werden. Bei vollständiger Realisierung der externen Kompensationsmaßnahme würde somit ein Überschuss von 59.396,67 m<sup>2</sup> KFÄ erreicht werden. Dieser kann für den Ausgleich anderer Eingriffe herangezogen werden. Im Zuge der Planvorbereitung und Realisierung war bei einer früheren Eingriffsregelung eine größere Ausgleichsfläche zugrunde gelegt worden. Damit konnte auch ein größerer Überschuss erreicht werden. Im Zuge der Abwägung und mit dem Satzungsbeschluss wurden die Klarstellungen unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens vorgenommen.

### 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 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) „Wismarbucht“ (DE 1934-302) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Stand: Januar 2022
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „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
- 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 ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Bauarbeiten sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert sind Untersuchungen 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 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.

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.

Die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Zusammenhang mit der Bewertung des Vorhabens und der Präzisierung der Flächeninanspruchnahme überprüft. Danach ergibt sich eine geringere Fläche an Ausgleichsvolumen und der externe Ausgleichsumfang reduziert sich durch die geringere bereitstehende Fläche. Somit können anstelle von 125.752,59 m<sup>2</sup> KFÄ auf der externen Fläche 115.232,82 m<sup>2</sup> KFÄ zur Verfügung gestellt werden. Somit reduziert sich auch der verbleibende Kompensationsflächenüberschuss.

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 Ebene 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 Geruchsmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet.

#### Schutzgut Kulturgüter und Sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Bauarbeiten sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen. Dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert sind Untersuchungen in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde im Bedarfsfall durchzuführen.

#### 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 „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: 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 30.05.2024 gebilligt.

Hohenkirchen, den 13.05.2025



(Siegel)

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

**2. Arbeitsvermerke**

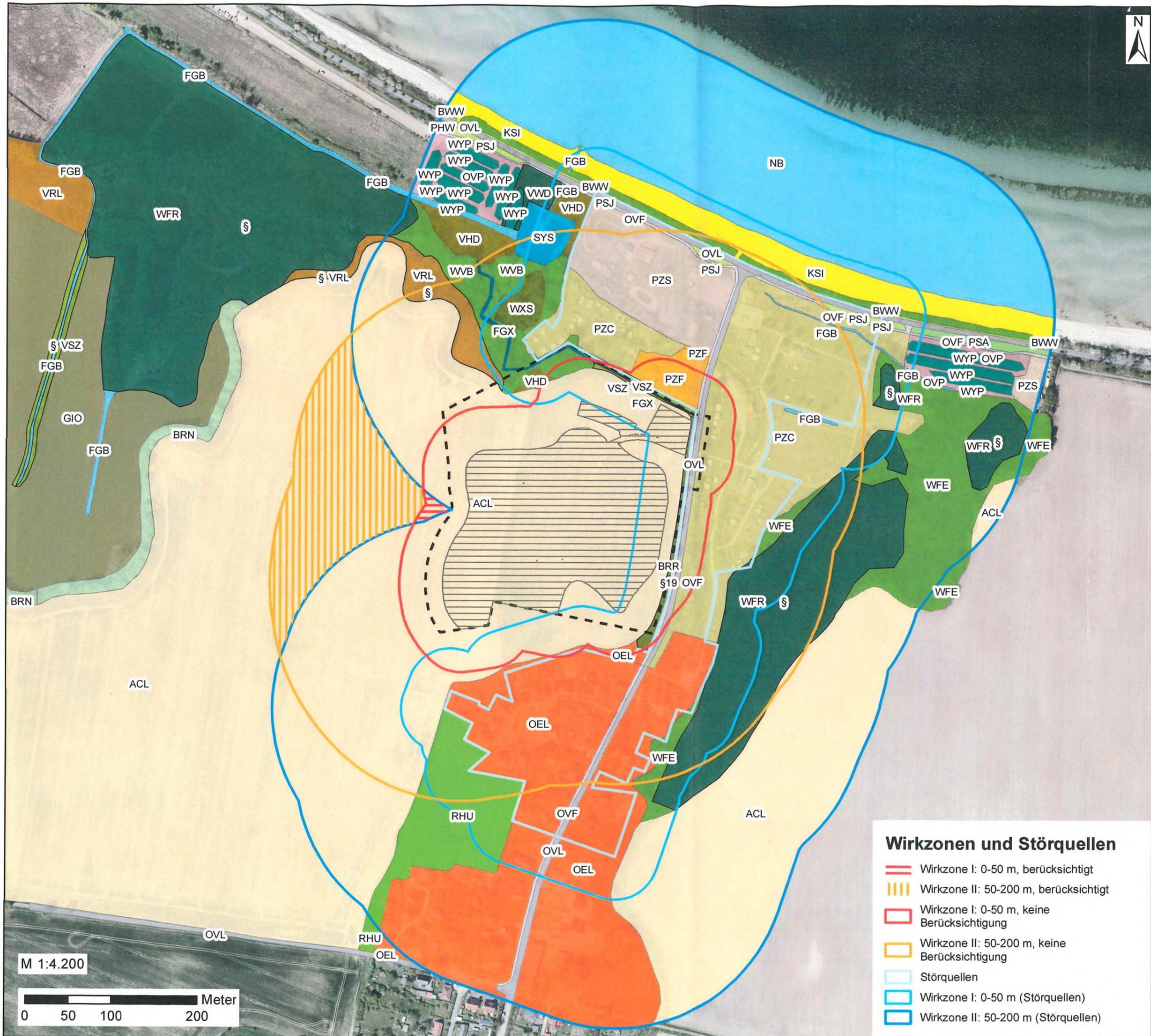
Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

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, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung
- GIO, Intensivgrünland auf Moorstandorten
- KSI, Intensiv genutzter Sandstrand der Ostsee
- NB, Biotoptypen 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

### 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)

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

### Gemeinde Hohenkirchen Bebauungsplan Nr. 19

Karte:  
Bestandskarte mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

M 1:4.200

