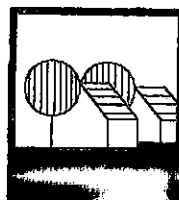
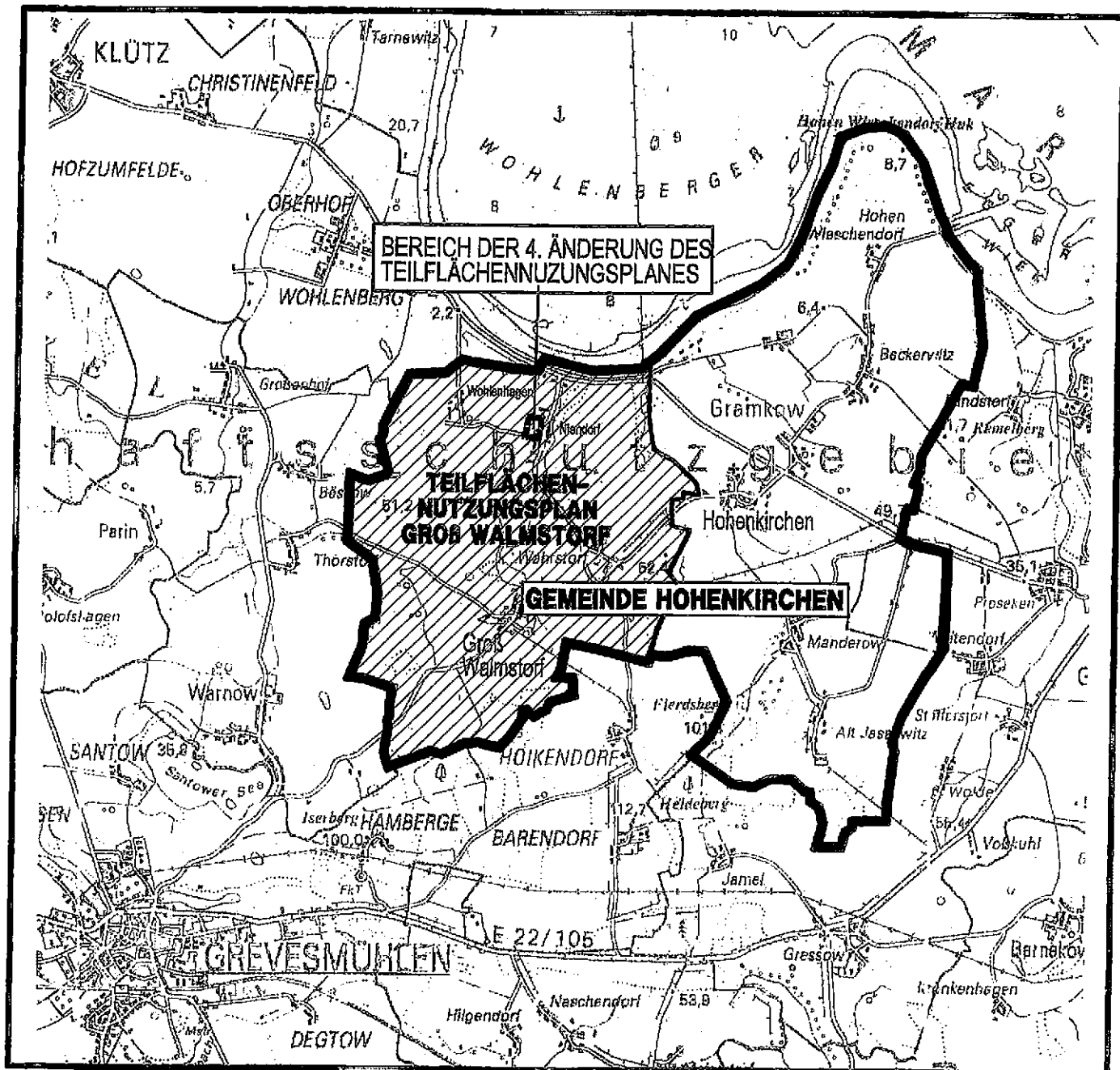


BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES GEMEINDE HOHENKIRCHEN FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN GEMEINDE GROß WALMSTORF IM ORTSTEIL NIENDORF - SÜDWEST



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-05

Planungsstand: 17. November 2010

ENDGÜLTIGES EXEMPLAR



BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf - Südwest

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Vorbemerkung

Teil 1 Begründung

1.	<u>Planungsabsichten</u>	3
2.	<u>Allgemeines</u>	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	4
2.4	Bestandteile der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest	5
2.5	Quellennachweis	5
3.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	5
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	5
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	5
3.3	Erste Fortschreibung – Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	7
3.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen	7
3.5	Schutzgebiete	8
4.	<u>Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan</u>	8
5.	<u>Planungsziel</u>	8
6.	<u>Darlegungen zu dem Teilbereich der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest</u>	9
7.	<u>Verkehrliche Anbindung</u>	9
7.1	Verkehrerschließung	9
7.2	Geh- und Radwege	9
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	10
8.1	Wasserversorgung	10
8.2	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	10
8.3	Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	10

8.4	Löschwasserversorgung	11
8.5	Allgemeines	11
8.6	Fernsprechversorgung	11
8.7	Versorgung mit Energie	11
8.8	Müllbeseitigung	12
9.	<u>Immissionsschutz</u>	12
10.	<u>Hinweise</u>	13
10.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	13
10.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	13
10.3	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	13
10.4	Munitionsfunde	14
10.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	14
10.6	Bodenschutz	14

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	16
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</u>	16
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	16
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	17
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	17
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
4.3	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	24
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	26
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	29
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	29
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	30
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	30
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	30
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	30
7.3	Zusammenfassung	31

Teil 3 Arbeitsvermerke

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	32
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	32

Vorbemerkung

Die Begründung zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest im Zusammenhang mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen besteht aus zwei Teilen.

Teil 1 dient insbesondere der Begründung der Planungsziele und der Begründung des Planinhaltes.

Im Teil 2 wird den Anforderungen des Gesetzgebers zur Prüfung der Umweltbelange Rechnung getragen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen auf die Umwelt bewertet und geprüft. Hier wird maßgeblich Bezug auf die Prüfung der Umweltbelange für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 genommen.

Teil 1 Begründung

1. Planungsabsichten

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow gebildet worden. Für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen bestehen zwei Teilflächennutzungspläne für die ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf bzw. Gramkow.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 in Niendorf gefasst. Da die Ziele des zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungsplanes nicht mit den bisherigen Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf für den Teilbereich in Niendorf übereinstimmen, ist auch die Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Teilbereich erforderlich. Der Teilflächennutzungsplan wird für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 parallel geändert. Das Änderungsverfahren wurde als zweistufiges Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.11.2010 wurde der Abwägungs- sowie der Abschließende Beschluss zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und der Abwägungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen gefasst. Da die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 parallel aufgestellt werden, wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beachtet.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Bereich der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes befindet sich im Südwesten der Ortslage Niendorf, nördlich des Verbindungsweges nach Wohlenhagen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest dient die Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes auf der Grundlage der topografischen Karte im Maßstab M 1 : 10.000.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVObI. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVObI. M-V 2004 S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVObI. M-V S. 687, 719)

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf - Südwest

Die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest besteht aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes und der zugehörigen Begründung inklusive Umweltbericht. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Änderungsbereich ist sowohl in der Planzeichnung der wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes als auch in der Planzeichnung des Teilflächennutzungsplanes in der Fassung der 4. Änderung dargestellt, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, September 2008.
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow.
- Entwicklungskonzeption Gemeindeverbund „Wohlenberger Wiek“, Mai – Juli 1999.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) liegt das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen

- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- mit südlichen Flächen des Gemeindegebietes (Ortslagen Wahrstorf, Hohenkirchen und Gramkow) im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser,
- mit der Wohlenberger Wiek im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern sowie im FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP WM) untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumordnung.

Im RROP WM werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg. In der Gemeinde leben 1.467 Einwohner (Stand: 31. Dez. 2009). Sie liegt im Ländlichen Raum und gehört zum Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel.

Das Gemeindegebiet befindet sich:

- teilweise innerhalb eines Vorsorgeraumes bzw. Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege,
- innerhalb des Fremdenverkehrsentwicklungsraumes Nr. 1 „Nordwestmecklenburgische Küste“,
- innerhalb eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes Nr. 2 „Boltenhagen – Klütz – Gramkow“,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft mit Ackerzahlen über 50,
- mit südlichen Bereichen des Gemeindegebietes in einem Vorranggebiet Trinkwassersicherung, dazu gehören auch die Ortslagen Gramkow, Hohenkirchen und Wahrstorf.

Durch den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes verläuft ein regional bedeutsamer Radweg.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Fremdenverkehrsschwerpunktraumes. Der Landschaftsraum östlich und westlich des Änderungsbereiches ist als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Derzeit erfolgt die Erstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM). Der 2. Entwurf war 2009 bereits im Beteiligungsverfahren.

Der Verlauf des regional bedeutsamen Radweges weicht von den Darstellungen des RROP WM ab, die Landesstraße im Norden von Niendorf ist nicht mehr als Bestandteil des Weges dargestellt. Der Radweg verläuft nunmehr durch die Ortslage Niendorf, entlang des Wohlenhagener Weges südlich des Änderungsbereiches.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird dem Mittelbereich Wismar zugeordnet und als Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis klassifiziert. Das Gebiet der Gemeinde befindet sich überwiegend im Tourismusschwerpunktraum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) ist der Landschaftsraum östlich und westlich des Änderungsbereiches nicht mehr als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Da der Bebauungsplan den Bau der Ferienhäuser auf bereits bebauten Flächen im Innenbereich vorsieht, die vorhandene Bebauung wird zurückgebaut, werden keine neuen Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen und somit werden die Ziele der Raumordnung (vgl. Pkt. 5.1.1(6) RROP WM sowie 4.1(2) RREP WM in Aufstellung) erfüllt.

Darüber hinaus werden durch die 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Voraussetzungen für die Erweiterung des touristischen Angebotes in der Gemeinde Hohenkirchen geschaffen und damit die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung für Tourismusräume (vgl. Pkt. 7.2.1(1) RROP WM sowie 3.1.3(1) und (2) RREP WM in Aufstellung) beachtet.

Durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus wird besonders hervorgehoben, dass mit der Planung eine Attraktivitätssteigerung des Ortes durch den Tourismus erreicht werden kann. Weiterhin wird als positiv bewertet, dass ein Altstandort genutzt wird und somit eine Nachnutzung erfolgt und keine anderen, sensiblen Standorte in Anspruch genommen werden müssen.

3.3 Erste Fortschreibung - Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Für den Änderungsbereich zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen werden entsprechend dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg – erste Fortschreibung, 2008 folgende Aussagen getroffen:

- Der Änderungsbereich liegt im Bereich mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft.
- Die Flächen außerhalb der Ortslage, an den Änderungsbereich angrenzend, gehören zu einem Biotopverbundsystem, klassifiziert als Biotopverbund im weiteren Sinne, entsprechend der Vorgaben von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten und der Vorgaben des Gutachtlichen Landschaftsprogramms.
- Die Flächen außerhalb der Ortslage, an den Änderungsbereich angrenzend, liegen im Bereich mit besonderer Bedeutung ökologischer Funktionen, Vorschlag für Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Maßnahmen im oder in der Nähe des Änderungsbereiches sind nicht vorgesehen.

3.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen

Für die Flächen der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf, die gemeinsam mit der ehemaligen Gemeinde Gramkow zur Gemeinde Hohenkirchen fusionierte, besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Nach Fusion der Gemeinde Groß Walmstorf und der Gemeinde Gramkow wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf fortgeführt.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Gemeinde hat in Überprüfung des Planungsziels entschieden, ein Sondergebiet für Ferienhäuser zu entwickeln. Innerhalb eines Mischgebietes wäre zwar die Umsetzung eines Beherbergungsbetriebes möglich; da jedoch die Entwicklung einer Ferienhaussiedlung, die auch gewerblich betrieben wird, vorgesehen ist, wird ein Sondergebiet für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauNVO entwickelt. Parallel zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 wird der Flächennutzungsplan für diesen Teilbereich geändert, so dass die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt wird.

Gemäß Stellungnahme zur Planungsabsicht der Gemeinde Hohenkirchen hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mitgeteilt: „Durch die Planung wird das Fremdenverkehrsangebot der Gemeinde ausgebaut und entspricht daher den Grundsätzen der Raumordnung zur Entwicklung von Tourismusschwerpunkträumen (3.1.3 (1)-(4) RREP WM). Der Bebauungsplan sieht den Bau der Ferienhäuser auf bereits bebauten Flächen

vor. Die Bestandsgebäude sollen hierzu abgerissen werden. Durch die Nachnutzung bereits erschlossener Standorte müssen keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen werden, so wie es das RREP WM als Ziel der Raumordnung vorgibt (4.1 (2) RREP WM).“

3.5 Schutzgebiete

Als Schutzgebiete in der Umgebung sind das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ zu beachten. Die Entfernung des Änderungsbereiches zu den Schutzgebieten beträgt ca. 900 m.

Da es sich um die Nachnutzung einer ursprünglich genutzten Ferienanlage handelt und keine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt, wird davon ausgegangen, dass eine Verträglichkeit mit den Schutzgebietsanforderungen gegeben ist (siehe auch Teil 2 - Umweltbericht).

4. Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan sehen eine Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vor. Die Planungsziele bestehen für den Bereich in der Herstellung einer Ferienanlage, bestehend aus Ferienhäusern. Um dieses Ziel zu realisieren, ist ein Sondergebiet für Ferienhausbebauung nach § 10 BauNVO erforderlich. Die Gemeinde hatte sich mit der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes innerhalb einer Gemischten Baufläche / Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO beschäftigt. Zur Verwirklichung der Ziele ist jedoch die Darstellung eines Sondergebietes für Ferienhäuser erforderlich.

5. Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines Ferienhausgebietes. Es wird ein Sondergebiet für Ferienhausbebauung nach § 10 BauNVO dargestellt. Damit gilt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Integration der Ferienhausanlage in diesem Bereich von Niendorf ist möglich. Hier war bereits zu früherer Zeit eine Ferienanlage bzw. Wochenendhausanlage vorhanden. Östlich an den Änderungsbereich grenzen bebaute Flächen, die im Flächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellt sind, an.

Westlich an den Änderungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, für die der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen darstellt.

Für den Änderungsbereich lässt sich folgende Flächenbilanz darstellen:

Art der Nutzung vor der Änderung	
Gemischte Bauflächen	0,77 ha
Art der Nutzung nach der Änderung	
Sondergebiet für Ferienhäuser	0,77 ha.

**6. Darlegungen zu dem Teilbereich der 4. Änderung des
Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen
für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf
im Ortsteil Niendorf - Südwest**

Mit der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf ist es Ziel der Gemeinde, den Plan den heutigen und zukünftigen Planungsabsichten der Gemeinde anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer weiteren Ferienhausanlage im Gemeindegebiet zu schaffen.

Da die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, erfolgte die Planaufstellung der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen und die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen im Parallelverfahren. Von einem Parallelverfahren kann ausgegangen werden, wenn das Flächennutzungsplanverfahren einen Bearbeitungsstand vergleichbar nach § 33 Abs. 1 BauGB aufweist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Gemeindevertretung die Planelemente, wie die Bürgerbeteiligung und die Trägerbeteiligung abgeschlossen und die Abwägung vollzogen hat. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.11.2010 wurde der Abwägungs- sowie der Abschließende Beschluss zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und der Abwägungsbeschluss zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen gefasst. Da Flächennutzungsplan und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 parallel aufgestellt werden, wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beachtet. Voraussetzung für die Herstellung der Rechtskraft der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 ist die Genehmigung und Wirksamkeit der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

7. Verkehrliche Anbindung

7.1 Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz erfolgt über Grundstücksanbindungen an den Wohlenhagener Weg. Damit ist eine Anbindung an überörtliche Straßen und Wege gesichert.

7.2 Geh- und Radwege

Die Gemeinde Hohenkirchen berücksichtigt im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung die Hinweise der Stabsstelle Regionalplanung des Landkreises Nordwestmecklenburg bezüglich des „Ostseeküsten-Radweges“ und des „Westlichen Backstein Rundweges“, die südlich des Änderungsbereiches entlang des Wohlenhagener Weges verlaufen.

8. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung werden entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Ver- und Entsorgungsunternehmen, u.a. mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) und dem Erschließungsträger/Bauherren abgeschlossen, so dass die Sicherung der Ver- und Entsorgung für die Gemeinde gegeben ist und die Kostenübernahme geregelt wird.

8.1 Wasserversorgung

Eine Versorgung des Teilbereiches mit Trinkwasser ist über die Anlagen des ZVG gewährleistet.

Für geplante Baumpflanzungen sind die Festsetzungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 zu berücksichtigen und anzuwenden.

8.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Eine Entsorgung des im Teilbereich anfallenden Schmutzwassers ist über die Anlagen des ZVG gewährleistet.

Werden mit dem Abwasser Öle oder Fette abgeschwemmt, sind nach DIN EN 8125 und DIN 4040 entsprechende Abscheider zu errichten und zu betreiben. Die Abscheider sind dem ZVG anzuzeigen.

Für geplante Baumpflanzungen sind die Festsetzungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 zu berücksichtigen und anzuwenden.

8.3 Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Für den Ort Niendorf besteht eine Versickerungssatzung. Ein Baugrundgutachten wurde erstellt. Eine Versickerung ist innerhalb des Änderungsbereiches nachweislich nicht möglich.

Das innerhalb des Änderungsbereiches anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenwasserrückhaltebecken, das östlich des Änderungsbereiches neu hergestellt wird, eingeleitet. Das Regenwasserrückhaltebecken wird mit einem Notüberlauf, der an in die vorhandene Anlage der Gemeinde Hohenkirchen, die örtliche Vorflut angebunden ist, versehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird nach Vorreinigung abgeleitet. Die Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht. Die Ableitung und Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Vorflut wird mit den zuständigen Behörden und Stellen, ZVG, Untere Wasserbehörde, Wasser- und Bodenverband, abgestimmt.

8.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten gesichert. Südlich des Änderungsbereiches sind zwei Hydranten vorhanden, über die die Löschwasserversorgung erfolgen wird. Für den Grundschutz sind 48 m³ Wasser je Stunde für einen ununterbrochenen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers wird über eine Sondervereinbarung zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem ZVG geregelt.

8.5 Allgemeines

Der Änderungsbereich unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und ist entsprechend Beitragssatzung beitragspflichtig. Die Anforderung der Beitragssatzung wird im Zusammenhang mit dem Erschließungsvertrag geregelt.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass sich im Gebiet Anlagen befinden, die teilweise über private Grundstücke verlaufen und die Ausführungen des Vorhabens so behindern, dass ein Rückbau bzw. Umverlegung der Anlagen erforderlich ist. Zu den Leitungen sind Mindestabstände einzuhalten. Diese Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Planvorbereitung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen geregelt.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage, zum Beispiel für Regenwassernutzung ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim Zweckverband zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Hinsichtlich des Gewässerschutzes sind Abstände zu den oberirdischen Gewässern und zu verrohrten Vorflutleitungen zu berücksichtigen. Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Wasser- und Bodenverband. Vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorger sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Der Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen sowie eine offene oder geschlossene Wasserhaltung sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.6 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Hohenkirchen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den Änderungsbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen. Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG. Bei nicht ganzjährig genutzten Ferienwohnungen besteht für die Deutsche Telekom AG keine gesetzliche Anschlusspflicht. Abstimmungen für Anschlussmodalitäten sind rechtzeitig vor Baubeginn vorzusehen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen. Da keine Leitungsverläufe bekannt gegeben wurden, können auch keine in der Planzeichnung dargestellt werden.

8.7 Versorgung mit Energie

Die Gemeinde Hohenkirchen wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen durch den Bauherrn zu unterrichten, um die

Versorgung des Gebietes sicherstellen zu können. Die Versorgungsbedingungen für den Änderungsbereich sind durch den Erschließungsträger/ Bauherrn mit dem Energieversorger abzustimmen. Der vorhandene Leitungsbestand, gemäß der Unterlagen der E.ON edis AG, ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Dieser wird in der verbindlichen Planvorbereitung bzw. der Erschließungsplanung beachtet. Im Westen des Änderungsbereiches verläuft eine 20 kV-Freileitung. Die Mindestabstände nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 sind einzuhalten. Die Regelung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Vorhabenvorbereitung/ Erschließungsplanung.

8.8 Müllbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag so bereitzustellen, dass eine geordnete Entsorgung aus dem Gebiet über die vorhandenen öffentlichen Straßen erfolgen kann.

9. Immissionsschutz

An den Änderungsbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

Die Kreisstraße K 19 befindet sich in ausreichender Entfernung, so dass keine Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich werden.

Ferienhausgebiete werden hinsichtlich ihrer Lärmimmissionen nach DIN 18005 beurteilt. Entsprechend dem Kommentar von Fickert/Fieseler zur BauNVO können aber auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete herangezogen werden.

Unter Bezugnahme auf den Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler, 6. Auflage, Deutscher Gemeindeverlag, Verlag W. Kohlhammer, wird der Anspruch wie für Allgemeine Wohngebiete gerechtfertigt gesehen. Die Gemeinde Hohenkirchen macht von ihrem Ermessen „bestimmte, der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen“ vorzusehen, Gebrauch. Sie kann damit die örtlichen Gegebenheiten entsprechend berücksichtigen. So handelt es sich um ein Ferienhausgebiet, das ohne Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs errichtet werden soll. Da es sich in einem direkten Anschluss an eine Gemischte Baufläche befindet, wird schon wegen des KFZ-Verkehrs der Schutzanspruch für ein Allgemeines Wohngebiet betrachtet. Es handelt sich bei dieser Anlage nicht um ein Feriengebiet in einer ausschließlich naturräumlicher Umgebung, wo wohl eher der Anspruch wie für Wochenendhausgebiete zu wählen wäre. Auch aufgrund der beabsichtigten Dichte der Bebauung innerhalb des Gebietes wird der Schutzanspruch wie für Allgemeine Wohngebiete gewählt. Es ist eine eher verdichtete Form der Ferienanlage vorgesehen.

Die Gemeinde sieht innerhalb dieses Bereiches der Ortslage Niendorf Schutzansprüche wie für Allgemeine Wohngebiete. Somit ist für zukünftige Nutzungen zu beachten, dass die Schutzansprüche wie für Allgemeine

Wohngebiete gelten. Der Schutzanspruch für Ferienhausgebiete wird nicht gefordert, da die Umgebung durch eine Mischnutzung geprägt wird.

10. Hinweise

10.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege sowie die untere Denkmalschutzbehörde haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Bau- und Kunstdenkmale berührt sind. Ebenso wurde mitgeteilt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

10.3 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Aus Sicht der Unteren Abfallbehörde liegen keine Kenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für den Änderungsbereich vor. Es bestehen keine Einwände bezüglich der Planung. Es wird allerdings keine Gewähr für die Altlastenfreiheit des Gebietes übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

10.4 Munitionsfunde

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat mitgeteilt, dass keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Nach VOB Teil C und DIN 18299 ist der Bauherr verpflichtet bei den Angaben zur Baustelle auch Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle sowie zu Ergebnissen von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen zu machen.

10.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet sind.

10.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder

erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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

Der Änderungsbereich befindet sich in der Ortslage Niendorf. Detaillierte Planungsziele enthält die Begründung im städtebaulichen Teil 1 - Begründung unter dem Gliederungspunkt 1.

Mit der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf ist es Ziel der Gemeinde, den Plan den heutigen und zukünftigen Planungsabsichten der Gemeinde anzupassen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer weiteren Ferienhausanlage im Gemeindegebiet zu schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 wird als Grundlage für Beurteilungen genutzt. Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen und Planungen und werden bereits in der Begründung, städtebaulicher Teil 1 - Begründung dargelegt.

Geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V sind nicht von einer Überbauung betroffen. Gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet und wenn möglich erhalten.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Änderungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i 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.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt eingehen.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

Der Beurteilung des Bestandes wird die bestehende planungsrechtliche Situation gemäß Flächennutzungsplan - Gemischte Bauflächen - zugrundegelegt.

Die örtliche Situation wird bei den artenschutzrechtlichen Belangen berücksichtigt.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Planungsraumes bestehen durch die Frequentierung der Kreisstraße 19 und den angrenzenden Siedlungsraum.

Die bisherige Bebauung führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges. Im Rahmen der Bewertung der Umweltbelange wirken sich diese anthropogenen Vorbelastungen negativ auf alle Schutzgüter aus.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	-	Planungsrechtlich sind gemäß Flächennutzungsplan Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Umgebung des Raumes nimmt eine hohe Bedeutung für die Erholung ein.	Die veränderte Darstellung von Sondergebietsflächen im Flächennutzungsplan trägt zur Verbesserung der touristischen Angebote entsprechend der Bedeutung als Fremdenverkehrsschwerpunkttraum im Raumentwicklungsprogramm bei.
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	Das Gebiet ist real anthropogen überprägt. Gebäudereste/ Ruinen sind potentielle Lebensräume für Fledermäuse. Schwalbennester befinden sich an den Gebäuden. Daraus resultiert eine potentielle mittlere bis hohe faunistische Bedeutung der Ruinen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Deren Ergebnisse werden nachrichtlich übernommen (siehe saP). Die Gehölze nehmen eine Bedeutung für Brutvögel des Siedlungsraumes ein. Insgesamt wird dem Gebiet eine mittlere faunistische Bedeutung und Biologische Vielfalt zugesprochen. Planungsrechtlich sind gemäß Flächennutzungsplan Gemischte Bauflächen ausgewiesen.	Wiederbebauung ehemaliger Siedlungsflächen, stärkere Verlärmung. Westlich angrenzende Gehölzflächen werden in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 integriert und als zu erhalten festgesetzt. Um nicht gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu verstoßen, werden im Bebauungsplan Nr. 20 CEF-Maßnahmen, Zeiträume für den Abriss und Bauzeitenbeschränkungen festgesetzt (siehe saP). Die Änderung der planungsrechtlichen Situation bewirkt keine relevanten Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen von Gemischten Bauflächen und/ oder Sondergebietsflächen für Ferienhäuser werden als etwa gleichartig eingeschätzt.
a5-a6) Boden, Wasser Quelle: LINFOS/ Umweltkarten M-V	-	Planungsrechtlich sind gemäß Flächennutzungsplan Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Das Gebiet nimmt somit eine geringe Bedeutung ein. Oberflächlich treten überwiegend Geschiebelehne und	Die Änderung der planungsrechtlichen Situation bewirkt keine relevanten Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen von Gemischten Bauflächen und/ oder Sondergebietsflächen für Ferienhäuser werden als etwa gleichartig eingeschätzt.

Begründung zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a7-a8) Luft, Klima	-	-mergel auf, als Bodengesellschaften sind für den Raum Lehm-Tief- Pseudogleye der Grundmoräne mit starkem Grund- oder Stauwassereinfluss typisch. Der Grundwasserflurabstand ist im Durchschnitt größer als 10 m. Das Grundwasser ist relativ gut geschützt vor Schadstoffeinträgen. Hydrogeologische Karten weisen den Raum um Niendorf großflächig als Fläche mit vermutlich artesischem Grundwasser aus - mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.	Die Änderung der planungsrechtlichen Situation bewirkt keine relevanten Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen von Gemischten Bauflächen und/ oder Sondergebietsflächen für Ferienhäuser werden als etwa gleichartig eingeschätzt.
a9) Landschaftsbild Quelle: LINFOS www.umweltkarten.mv-regierung.de	-	Planungsrechtlich sind gemäß Flächennutzungsplan Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Das Gebiet nimmt somit eine geringe Bedeutung ein.	Die Änderung der planungsrechtlichen Situation bewirkt keine relevanten Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen von Gemischten Bauflächen und/ oder Sondergebietsflächen für Ferienhäuser werden als etwa gleichartig eingeschätzt.
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	Als Schutzgebiete in der Umgebung sind das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ und das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzflut“ zu beachten. Die Entfernung des	Eine Inanspruchnahme von Flächen der Natura 2000 Gebiete oder direkte Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete durch die Planungsziele ist nicht gegeben (siehe auch Abschnitt 3.5 Schutzgebiete im

Begründung zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		Änderungsbereiches zu den Schutzgebieten beträgt ca. 900 m. Bei dem EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaß“ handelt es sich um ein sogenanntes faktisches Vogelschutzgebiet, welches gemäß Art. 4. Abs.4 VRL einem Beeinträchtigungs-, Störungs- und Verschlechterungsverbot unterliegt. Das FFH-Gebiet ist gemäß FFH-Richtlinie zu beurteilen. Danach sind Prüfungen zulässig, ob Vorhaben und deren Auswirkungen zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes führen können. Unerhebliche Beeinträchtigungen sind zulässig. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Situation wäre eine Frequentierung des Strandes und damit der Schutzgebiete durch die Bewohner innerhalb der Gemischten Baufläche anzunehmen. Eine Belegung und somit auch touristische Nutzung mit ca. 20 Betten fand nachweislich bis 2009 statt. Hierfür können als Beleg auch Rechnungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen von 2010 an den derzeitigen Grundstückseigentümer herangezogen werden. Eine Nutzung von ca. 20 Betten würde aus Sicht der stellungnehmenden Gemeinde weiterhin gegeben sein. In der FFH- Verträglichkeitsuntersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Klütz, bearbeitet durch IfaÖ, 2008, wird deutlich, dass aufgrund der langjährigen intensiven touristischen Nutzung eine fast vollständige Entwertung der Ufer-	Teil 1 - Begründung). Für das Sondergebiet ist die Errichtung von 18 Ferienhäusern mit ca. 60 Betten vorgesehen. Die Planungen zur großflächigen Ferienanlage nördlich von Niendorf wurden bereits im FFH- Managementplan Wismarbucht berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Frequentierung der Strandbereiche vor Niendorf kann davon ausgegangen werden, dass 60-70 zusätzliche Betten und die daraus resultierende touristische Frequentierungen der Strandbereiche in den Sommermonaten keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete bewirken. Eine Ausweitung der Strandnutzung aufgrund der zusätzlichen Betten ist nicht anzunehmen. Nutzungsrestriktionen der Wohlenberger Wiek sind bereits im Rahmen des FFH-Managementplanes zum FFH-Gebiet Wismarbucht benannt. Wesentliches Instrument zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ist die „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln zum Schutz der Vogelarten und sonstigen Tierarten“. (FFH-Managementplan DE 1934-302 „Wismarbucht, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, X220, Stand 17.02.2006) Diese Maßnahmen dienen dem Schutz der Erhaltungsziele und der Zielarten des FFH-Gebietes und dem SPA –Gebiet. In den Wintermonaten ist von einer Auslastung der geplanten Anlage von ca. 30 % auszugehen. Dies sind Erfahrungswerte für Fremdenverkehrseinrichtungen gleichartiger Art in

Begründung zur 4. Änderung des Teilflächenutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		und Flachwasserbereiche vor allem in den Sommermonaten gegeben ist. Auch im FFH- Managementplan für die Wismarbucht, sind die Strandflächen im Bereich der Wohlenberger Wiek und insbesondere im Bereich Niendorf als intensiv genutzte und beräumte Strände dargestellt. Im Winterhalbjahr nehmen die strandnahen Wasserflächen der Wohlenberger Wiek noch zeitweise eine Bedeutung als Rastgebiet für verschiedenen Wasservögel ein. Eine Frequentierung der Strandbereiche außerhalb der Sommermonate hängt maßgeblich vom Zeitpunkt und dem Wetter ab. So ist generell an einem sonnigen Wochenendtag im Winterhalbjahr mit einer hohen Frequentierung des Strandes durch Bewohner der Region zu rechnen. Die Frequentierung und damit mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten im Strandbereich hängt demnach nicht vordergründig mit der Anzahl von ganzjährigen Ferienbetten zusammen.	der Küstenregion. 30 % Ausnutzung würden etwa 20 Betten entsprechen können. Auch bei Umsetzung eines Mischgebietes mit Wohnnutzungen ist von einer ganzjährigen Nutzung auszugehen. Davon wird abgeleitet, dass sich für das SPA-Gebiet keine Verschlechterungen gegenüber der derzeitigen Situation ergeben. Gegebenenfalls zusätzliche verbindliche Regelungen können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, z.B. durch Regelung der Nutzung, die eingeschränkt wird für die Herbst- und Wintermonate, ausgenommen die Weihnachts- und Silvesterzeit. Durch die zu erwartende Nutzung durch Spaziergänger und Badegäste in der Sommerzeit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Natura 2000 Gebiete durch die Gäste der geplanten Ferienanlage zu erwarten.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	-	-	-
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	-	Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau-, Kunst- und Bodendenkmale bekannt.	-

Begründung zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Nienhof – Südwest

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	-	-	Umgang entsprechend der gesetzlichen Vorschriften, siehe Begründung städtebaulicher Teil
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	-	-	-
g) Landschaftspläne u. a. Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	unerheblich	Ein Landschaftsplan liegt für den Änderungsbereich nicht vor. Im Flächennutzungsplan sind derzeit Gemischte Bauflächen ausgewiesen.	Großräumige landschaftliche Veränderungen, die die Aufstellung eines Landschaftsplanes erfordern, werden mit der Planung nicht vorbereitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit vorgenommen.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	Planungsrechtlich sind gemäß Flächennutzungsplan Gemischte Bauflächen ausgewiesen.	Die Änderung der planungsrechtlichen Situation bewirkt keine relevanten Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen von Gemischten Bauflächen und/ oder Sondergebietsflächen für Ferienhäuser werden als etwa gleichartig eingeschätzt.

4.3 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Deren Ergebnisse werden nachrichtlich übernommen. (siehe saP zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20)

Innerhalb der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Im Rahmen einer gutachterlichen Vorortbegehung wurden 10 Schwalbennester von Rauchschwalben an den Fassaden von Gebäuden festgestellt. Das Artenspektrum der Brutvögel entspricht voraussichtlich dem, der typischen, häufigen Brutvogelarten des Siedlungsraumes, die auch nach der Bebauung dort einen Lebensraum finden werden.

Der Gutachter (Gutachterbüro Bauer) stellte weiterhin fest: „Das Untersuchungsgebiet dient aufgrund seiner Strukturdiversität derzeit als Nahrungsrevier für Fledermäuse, die in der Ortslage ihr Quartier haben.... Der Gebäudebestand wurde intensiv begutachtet. Eine Bedeutung der Kellerräume als Winterquartier ist auszuschließen. Aufgrund der Bauweise besitzt das Gebäude zwar potenziell eine Bedeutung für gebäudebewohnende Arten, wie z.B. die Zwergfledermaus. Der Bauzustand ist aber ruinös. Entsprechend konnten keine Anzeichen für die Nutzung als Wochenstube vorgefunden werden. Eine Bedeutung als Übergangsquartier bzw. Tagesschlafplatz ist nicht auszuschließen.“

Es sind keine Vorkommen anderer besonders geschützter Arten des Anhangs IV bekannt.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung werden die nachfolgenden Maßnahmen in den Text Teil B der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 übernommen:

Sollten im Zuge des Gebäudeabbruches Fledermäuse vorgefunden werden, sind diese in geeignete Habitate zu verbringen. Hierzu ist das mit dem Abbruch beauftragte Unternehmen sachkundig einzuweisen. Der Abbruch des Gebäudes ist auf den Zeitraum Oktober bis März zu beschränken. Anderenfalls ist eine Neubesiedlung des Abbruchobjektes zu verhindern.

Der Beginn der Bautätigkeiten, die Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen (Baufeldräumung) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März durchgeführt werden.

Die Nisthilfen sind als CEF Maßnahme vor dem geplanten Abriss als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen anzubringen.

Eine erneute Nutzung des Gebäudes durch Rauchschwalben ist im Jahr des vorgesehenen Gebäudeabbruchs mit geeigneten Mitteln zu verhindern.

In der Scheune, auf dem Flurstück 107/3 der Gemarkung Niendorf, Flur 18 (siehe nachfolgende Abbildung), sind 5 Spaltenquartiere für Fledermäuse und 20 Stück Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen. Sowohl das Gebäude als auch das Flurstück stehen für entsprechende Maßnahmen zur Verfügung.



Kann durch entsprechende CEF- Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen) eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten vermieden werden, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. In einem Monitoring ist nachzuweisen, dass die Maßnahmen wirksam sind. Erweisen sich die CEF- Maßnahmen als unwirksam, ist nachträglich ein Ausnahmeantrag zu stellen. Zusätzliche Maßnahmen würden erforderlich werden.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Änderung der Darstellung von Gemischten Bauflächen in Sondergebietsflächen für Ferienhäuser bewirkt keine auszugleichenden Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechtes. Die Auswirkungen von Gemischten Bauflächen und/ oder Sondergebietsflächen für Ferienhäuser werden als etwa gleichartig eingeschätzt.

Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung finden auszugleichenden Eingriffe in den Naturhaushalt statt. Die nachfolgenden Darlegungen sind dem Umweltbericht zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 entnommen.

„Gemäß § 12 Abs.1 Nr. 12 NatSchAG M-V ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bisher nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 BNatSchG hat der vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Sofern ein Eingriff zugelassen oder durchgeführt wird, dessen Beeinträchtigungen nicht vermeidbar und nicht in angemessener Frist ausgleichbar bzw. ersetzbar sind, hat der Verursacher Ersatz in Geld zu leisten.

TABELLE 7- Zusammenstellung Eingriff

Versiegelung	1.466
Biotopverlust	831
Biotopbeeinträchtigung	40
Gesamt	2.337

Der resultierende Gesamteingriffswert beträgt 2.337 m² bzw. 0,23 ha Kompensationsflächenäquivalent.

Geschützte Bäume

Mit der Überplanung des Gebietes durch den Bebauungsplan Nr. 20 wurden Auswirkungen auf den geschützten Baumbestand bilanziert. Als Ausgleich für die bilanzierten Eingriffe auf 4 geschützte Bäume wurden 4 Ersatzpflanzungen festgesetzt.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation Kompensationsmaßnahmen

1. Maßnahme M 1

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden 11 Baumpflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen festgesetzt. Von den 11 Baumpflanzungen erfolgen 4 als Ersatzpflanzungen für die Rodung von geschützten Einzelbäumen und 7 als Ausgleich des Eingriffs auf die Biotoptypen.

Neben einer gestalterischen Aufwertung des Bereiches werden mit den Baumpflanzungen Eingriffe auf den Einzelbaumbestand kompensiert. Für die Maßnahme wird gemäß Anlage 11 Punkt 1.4 der Hinweise zur

Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und einem Kompensationswert von 2 verwendet. Anthropogene Beeinträchtigungen werden durch die Lage im Siedlungsbereich erwartet. Aus diesem Grund wird ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet.

2. Maßnahme M 2

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Gehölzbereich zu entwickeln. Innerhalb der Sondergebietsflächen sind deshalb die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten bzw. durch Anpflanzungen zu ergänzen. Auf den innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen des Flurstücks 15 ist der Gehölzbereich durch eine sukzessive Entwicklung der Flächen umzusetzen. Unter Beachtung der vorhandenen Überlandleitung ist ein periodischer rückschnitt der Gehölze im Leitungsbereich zulässig.

Für die Maßnahme wird gemäß Anlage 11 Punkt 1.4 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und einem Kompensationswert von 1 bewertet. Anthropogene Beeinträchtigungen werden durch die Lage am Rand des Siedlungsraumes erwartet. Aus diesem Grund wird ein Leistungsfaktor von 0,7 verwendet. Für die Berechnung des Kompensationswertes werden nur die derzeit zur Verfügung stehenden Flächen im Bereich des Sondergebietes verwendet.

3. Externe Maßnahme EM 1

Auf den Flurstücken 110/2 und teilweise auf den Flurstücken 105/2, 106/2 und 107/3 der Flur 1 in der Gemarkung Niendorf wird auf 890 m² eine dreireihige Heckenanpflanzung mit beidseitigen Saumbereichen hergestellt. Für die Heckenanpflanzung sind ausschließliche heimische und standortgerechte Gehölze in den Qualitäten Heister mit einer Höhe von 175 bis 200 cm oder Sträucher mit einer Höhe von 125 bis 150 cm zu verwenden. Die Gehölze sind in Reihenabständen von 1,5 m und Pflanzabständen von 1,0 anzupflanzen.

Diese Kompensationsmaßnahme wird gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung, in Anlehnung an Anlage 11 Punkt IV bewertet. Mit den Maßnahmen sollen die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt werden. Es erfolgt weiterhin eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Lage am Siedlungsrand wird für die Maßnahme eine Wertstufe von 2 und eine Kompensationswert von 2 zum Ansatz gebracht. Auf 100 m² erfolgt zusätzlich eine Entsiegelung. Für diese Fläche wird der Kompensationswert um 0,5 erhöht. Durch die Lage der Maßnahme sind anthropogene Beeinträchtigungen zu erwarten und werden mit einem Leistungsfaktor von 0,7 berücksichtigt.

4. Externe Maßnahme EM 2

Auf den Flurstücken 1 und 2/2 der Flur 2 in der Gemarkung Niendorf sind eine 400 m² große mehrreihige Heckenpflanzung und eine Baumreihe aus 10 Bäumen herzustellen. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Für die Herstellung der Baumreihe ist auch die Verwendung von mittelkronigen Sorten einheimischer Laubbäume zulässig.

Diese Kompensationsmaßnahmen werden gemäß Hinweise zur Eingriffsregelung, in Anlehnung an Anlage 11 Punkt IV und V bewertet. Mit den Maßnahmen sollen die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt werden. Es erfolgt weiterhin eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Grundflächen werden im Bestand als Zierrasen gepflegt. Für die Heckenanpflanzung wird deshalb eine Wertstufe von 1 und eine Kompensationswert von 1 zum Ansatz gebracht. Für die Anpflanzung der Bäume wird eine Wertstufe von 2 mit einem Kompensationswert von 2 verwendet. Je Baumpflanzung wird ein Flächenäquivalent von 25 m² angenommen. Die Maßnahmen liegen innerhalb des dörflichen Siedlungsbereiches. Aus diesem Grund werden anthropogene Beeinträchtigungen mit einem Leistungsfaktor von 0,8 berücksichtigt.

TABELLE 8- Zusammenstellung Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme	Fläche (A) in ha	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent in ha A x K x L
Maßnahmen M 1					
4 Baumpflanzungen					
7 Baumpflanzungen	0,0175	2	2	0,7	0,0245
Maßnahmen M 2					
Maßnahmenfläche im Bereich Sondergebiet: 160 m ²	0,016	1	1	0,7	0,0112
Externe Maßnahme EM1					
Heckenanpflanzung	0,079	2	2	0,8	0,1106
Hecke mit Entsiegelung	0,010	2	2,5	0,8	0,0175
Externe Maßnahme EM2					
Heckenanpflanzung	0,04	1	1	0,8	0,0320
Baumreihe (10 Stück)	0,025	2	2	0,8	0,0400

Gesamt : 0,2358 ha

Durch die Kompensationsmaßnahmen kann ein Kompensationswert von 0,2358 ha erreicht werden.

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation; - Eingriff auf geschützte Einzelbäume.	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus: - Maßnahmen der Biotopneuschaffung, - Anpflanzung von Einzelbäumen,
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf) 0,2337 ha + 4 Baumpflanzungen	Flächenäquivalent Planung 0,2358 ha + 4 Baumpflanzungen

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 21 m² größer als die des betroffenen Bestandes. Mit Herstellung der Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff vollständig kompensiert. Weitere Entsiegelungen erfolgen auf den Flurstücken 105/2, 106/2 und teilweise 107/3 der Flur 1 in der Gemarkung Niendorf, werden an dieser Stelle jedoch nicht angerechnet.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes werden mit der Änderung der planungsrechtlichen Situation auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

Die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, erforderlichen und im Text Teil B festgesetzten Maßnahmen wurden bereits im Abschnitt 4.4 des Umweltberichtes erläutert. Auch die Maßnahmen zum Artenschutz sind Bestandteil des Teil B Text der verbindlichen Bauleitplanung.

Zur Abgrenzung des Änderungsbereiches zur freien Landschaft werden auf Ebene des Bebauungsplanes Erhaltungsgebote für Gehölze westlich des Änderungsbereiches festgesetzt. Weitere Umsäumungen des Gebietes sind nicht vorgesehen.

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Flächennutzungsplan würde die Darstellung von Gemischten Bauflächen bestehen bleiben. Der derzeitige reale, desolate Zustand der Flächen würde voraussichtlich bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternativen für eine Bebauung mit Ferienhäusern würden lediglich außerhalb der bebauten Ortschaft bestehen. Um einer Landschaftszerschneidung entgegenzuwirken und das Ortsbild aufzuwerten, weist der Vorhabenstandort gegenüber unbebauten Flächen, außerhalb des Siedlungsraumes wesentliche Vorteile auf. Daher wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Flächennutzungsplanes 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 vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

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. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Kann durch entsprechende CEF- Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen) eine Beeinträchtigung besonders geschützter Arten vermieden werden, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. In einem Monitoring ist nachzuweisen, dass die Maßnahmen wirksam sind. Erweisen sich die CEF- Maßnahmen als unwirksam, ist nachträglich ein Ausnahmeantrag zu stellen. Zusätzliche Maßnahmen würden erforderlich werden.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf - Südwest mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Grundlage für diesen Umweltbericht bildet der Umweltbericht zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Die Änderung der planungsrechtlichen Situation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bewirkt keine relevanten Umweltauswirkungen. Die Auswirkungen von Gemischten Bauflächen und Sondergebietsflächen für Ferienhäuser werden als etwa gleichartig eingeschätzt.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von FFH-Gebieten und keine Verschlechterungen von SPA-Gebieten zu erwarten.

Die Gebäude des Vorhabenstandortes nehmen eine Bedeutung für Rauchschwalben und eine potentielle Bedeutung für Fledermäuse ein. Um die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes einzuhalten, wird es erforderlich, Nisthilfen zum Schutz der besonders geschützten Arten anzubringen. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

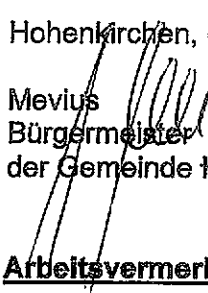
Alle Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Teil 3 Arbeitsvermerke

1. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 4. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Niendorf – Südwest wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.11.2010.

Hohenkirchen, den 09.02.2012


Mevius
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen



2. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel und der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50