

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE HOHENKIRCHEN

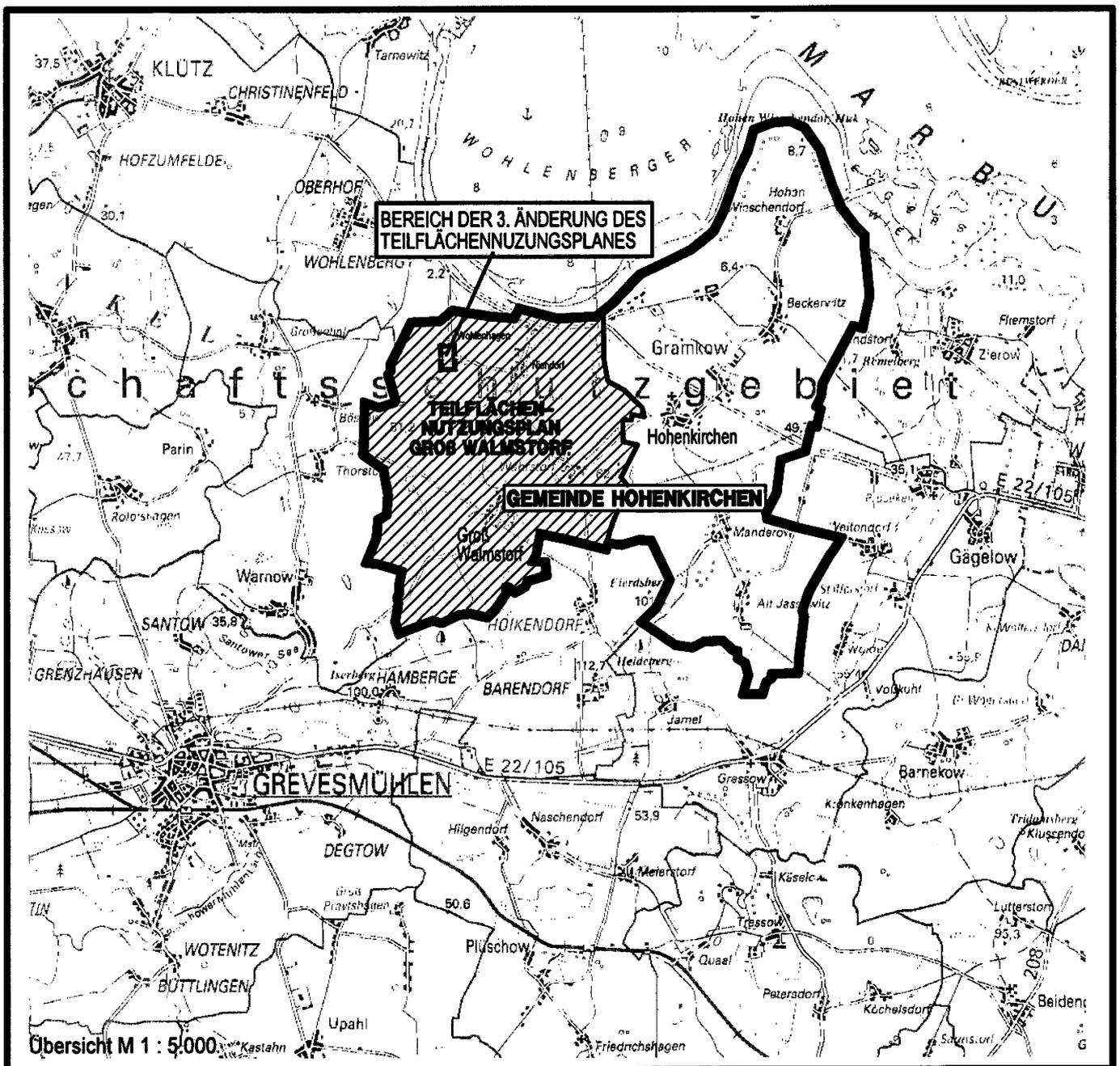
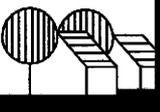
3. ÄNDERUNG

DES TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ORTSTEIL WOHLLENHAGEN

FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN

GEMEINDE GROß WALMSTORF

Planungsbüro Mahnel
 Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
 23938 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 09. Dezember 2014

ENDGÜLTIGES EXEMPLAR

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Wohlenhagen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Wohlenhagen

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S		Seite
1.	Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches Entwicklungskonzept	3
2.	Erfordernis der Planaufstellung	5
2.1	Allgemeines	5
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung	6
2.3	Kartengrundlage	6
2.4	Rechtsgrundlagen	6
2.5	Quellenverzeichnis	7
3.	Planerische Zielsetzungen	8
4.	Einordnung in übergeordnete Planungen	9
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V	9
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	10
4.3	Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	12
4.4	Schutzgebiete	13
5.	Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen	14
6.	Umweltbericht	14
6.1	Anlass und Aufgabenstellung	14
6.2	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	15
6.3	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	15
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
6.4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	17
6.4.2	Bewertungsmethodik	18
6.4.3	Schutzgut Mensch	19
6.4.4	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	20
6.4.4.1	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
6.4.5	Schutzgut Boden	24
6.4.6	Schutzgut Wasser	25
6.4.7	Schutzgut Klima/ Luft	26

6.4.8	Schutzgut Landschaft	27
6.4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
6.4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung	28
6.4.11	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	29
6.4.12	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt im Bebauungsplan Nr. 13	29
6.5	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	29
6.6	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	30
6.7	Zusätzliche Angaben	30
6.7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	30
6.7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	30
6.7.3	Zusammenfassung	31
7.	Verkehrerschließung	32
8.	Ver- und Entsorgung	32
8.1	Wasserversorgung	32
8.2	Versorgung mit elektrischer Energie	33
8.3	Fernsprechversorgung	33
8.4	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	34
8.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	34
8.6	Feuerschutzeinrichtungen	35
8.7	Abfallbeseitigung	36
9.	Immissionsschutz	36
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	37
10.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	37
10.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	37
10.3	Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen/ Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen des Bodens	37
10.4	Munitionsfunde	38
10.5	Bundesbodenschutzgesetz	38
10.6	Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers	39
10.7	Gewässerschutz	39
10.8	Herstellung der Privatstraße	39
10.9	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	39
10.10	Wald	40
11.	Billigung der Begründung	40
12.	Arbeitsvermerke	40

1. **Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen und städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Bedeutung der Gemeinde Hohenkirchen

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden der Region Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Sie hat eine Gesamtgröße von 4.097 ha. In der Gemeinde Hohenkirchen leben 1.281 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2012), davon innerhalb der Ortslage Wohlenhagen 44 Einwohner (Stand: Juni 2005).

Die Gemeinde Hohenkirchen ist ländlich geprägt. Bis 1990 war die Landwirtschaft der dominierende Wirtschaftsfaktor. Obwohl die Landwirtschaft auch heute noch eine wichtige Rolle spielt, erlangt in zunehmendem Maße die touristische Entwicklung an Bedeutung.

Eine besondere Bedeutung kommt der Gemeinde durch die unmittelbare Lage an der Wismarbucht und an der Wohlenberger Wiek zu. Im Bereich des Ortsteiles Niendorf hat sich ein Schwerpunkttraum für Erholungssuchende herausgebildet. Besonders für Tagestouristen aus dem westmecklenburgischen Raum ist der hier noch recht naturnah verbliebene Strandabschnitt der Wohlenberger Wiek beliebtes Ausflugsziel. Es ist deshalb auch Ziel der Gemeinde, den Fremdenverkehr als strukturbestimmenden Wirtschaftszweig zu entwickeln. Die Gemeinde strebt dabei einen umweltverträglichen und landschaftsbezogenen Tourismus an.

Im Raumnutzungskonzept Westmecklenburgische Ostseeküste, das sich entsprechend des Planungsstandes von Januar 2002 auf die ehemaligen Gemeinden bezieht, wird die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf im touristischen Marktgebiet als einer der ruhigeren Gegenpole im Fremdenverkehrsschwerpunkttraum 2 beschrieben. Die Gemeinde profitiert von der Nähe des Nachfragepotentials von Boltenhagen. Die Angebote der im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf sind geprägt durch naturnahen Tourismus unter Nutzung der naturräumlichen Potentiale an der Wohlenberger Wiek. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gemeindegebietes der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf.

Die städtebauliche Struktur des Ortes hängt maßgeblich mit der Geschichte des ehemaligen Gutes Wohlenhagen zusammen. Für den gesamten Ortsbereich ist auch heute der noch vorhandene Teil des Gutes prägend. Bedeutende Einschnitte in die Entwicklung des Dorfes war die nach dem 2. Weltkrieg unter Besatzungsrecht durchgeführte Enteignung des Landbesitzes über 100 ha. Im Dorf veränderte sich das Ortsbild nach der Aufteilung durch den Bau von kleinen Neubauerngehöften und den Abbruch von Wirtschaftsgebäuden.

Nunmehr wird das städtebauliche Erscheinungsbild durch Teile des noch erhaltenswerten Gutsbereiches, Siedlungsbebauung, die nach dem Krieg errichtet wurde und ergänzende Bebauung der 90er Jahre geprägt. Letztere Bebauung ist ausschließlich straßenbegleitend in 1. und 2. Reihe vorhanden. Darüber hinaus ist im westlichen Teil des Planbereiches eine Bebauung vorhanden, die ursprünglich landwirt-

schaftlichen Zwecken diene und über den Gutshofbereich erreicht werden kann.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt die Verbesserung der Möglichkeiten für das Ferienwohnen, die Beherbergungsmöglichkeiten und der Wohnstruktur im Bereich der Wohlenberger Wiek.

Innerhalb der Ortslage Wohlenhagen soll im Planbereich die Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzung, Ferienwohnnutzung, zur Beherbergung und für nicht störendes Gewerbe planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Planungsziel bestand u.a. im bisherigen Planverfahren in der Zulässigkeit von Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb eines Baugebietes an der Seestraße.

Die Festsetzung eines "sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO schien bislang eine Möglichkeit für das Erreichen dieses Planungszieles zu bieten. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil gefällt worden, dem zu entnehmen ist, dass es sich bei der Wohnnutzung und einer Nutzung zu Erholungszwecken (Ferienhäuser/ -wohnungen und Wochenendhäuser) um Nutzungsformen handelt, die nicht innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO kombiniert werden sollen (Urteil des BVerwG vom 11.07.2013 - 4CN 7.12). Zugelassen hat das BVerwG lediglich bestandssichernde Festsetzungen.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund wurde der Antrag auf Genehmigung für die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 13 aufgestellte 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf versagt.

Das Planverfahren soll nun mit geänderten Planungszielen für das Baugebiet an der Seestraße weitergeführt werden.

Die ergänzende straßenbegleitende Bebauung soll sich in die vorhandene Straßendorfstruktur einfügen. Eine Ergänzung der vorhandenen Bebauungsstruktur ist Planungsziel. Eine straßenbegleitende Bebauung wäre nach vorliegender „Satzung über die Festlegung und Abrundung eines Teils des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wohlenhagen“, hier ohne Betrachtung der Art der Nutzung, denkbar. Zur Sicherung der Art der Nutzung in Richtung Wohnen und Dauerwohnen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich erforderlich.

Ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen - abseits von der Straße gelegen - sollen durch eine Neubebauung eine Nutzung erfahren. Leerstehende z.T. baufällige Gebäude sollen zurückgebaut werden bzw. wurden bereits während des Aufstellungsverfahrens zurückgebaut. Mit der Bereitstellung von Flächen für Beherbergung und nicht störendes Gewerbe kann das Angebot innerhalb des Gemeindegebietes erweitert werden.

Bei Realisierung sämtlicher Vorhaben gemäß städtebaulichem Konzept werden sich Ortsstrukturen bezüglich Bevölkerungszahlen und Bebauungsdichte ändern.

Durch das Architekturinstitut Wismar wurde eine Entwicklungskonzeption, Gemeindeverbund „Wohlenberger Wiek“, Mai - Juli 1999, erarbeitet. Untersucht wurden die Möglichkeiten zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur an der Wohlenberger Wiek.

Im Entwicklungskonzept ist für den Bereich um das Gutshaus eine Neuordnung durch einen Bebauungsplan vorgesehen. Die Realisierung der im Entwicklungskonzept dargestellten Neuordnung wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 6 – Teil 1 und dem Bebauungsplanes Nr. 13 in der Ortslage Wohlenhagen planungsrechtlich verbindlich vorbereitet. Die Bebauungspläne berücksichtigen die vorhandene städtebauliche Struktur und haben einen direkten vorhabenbezogenen Anlass.

2. Erfordernis der Planaufstellung

2.1 Allgemeines

Die Gemeinde Groß Walmstorf und die Gemeinde Gramkow sind zur Gemeinde Hohenkirchen fusioniert. Für die Flächen der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan. Nach Fusion der Gemeinden wird der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen fortgeführt.

Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte den Bescheid zur Genehmigung am 24.09.1997 erhalten (AZ: VIII 231 d – 512 –111 - 58.043). Zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen in Verbindung mit der Genehmigung hatte die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf den Beitrittsbeschluss am 1. April 1998 gefasst. Auf der Grundlage des Beitrittsbeschlusses erfolgte am 17.09.1998 die Bestätigung über die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen. Die Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist mit Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 15.10.1998 erfolgt.

Auf Grund von Entwicklungen in der Gemeinde ergeben sich Planungsziele für die Zulässigkeit für die Errichtung von Gebäuden für Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung im Ortsteil Wohlenhagen. Somit ist die Gebietsfestsetzung im Teilflächennutzungsplan entsprechend zu ändern (hierzu auch Pkt. 1 Städtebauliches Entwicklungskonzept dieser Begründung).

Ebenso wird parallel im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13) u.a. eine Bebauung mit Gebäuden, die eine Wohnnutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes und eine Ferienwohnnutzung im Rahmen eines Sondergebietes - Ferienhausgebiet zulassen, planungsrechtlich vorbereitet.

Um Übereinstimmung zwischen den Zielen der verbindlichen und der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Wohlenhagen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf, wurde durch die Gemeinde-

vertretung gefasst.

Damit berücksichtigt die Gemeinde im Ortsteil Wohlenhagen die Fremdenverkehrsfunktion. In seiner Stellungnahme regt der Landkreis Nordwestmecklenburg an, dass sich die Gemeinde mit der gesamten Entwicklung der Ortslage nochmals auseinandersetzen sollte. Dies erfolgt jedoch in einem gesonderten Verfahren, da es sich hier - wie oben aufgeführt - um eine Aufstellung im Parallelverfahren gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 13 handelt und nur die Flächen in die vorliegende Flächennutzungsplanänderung inbegriffen sind, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 13 zu sehen sind.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 3. Änderung

Der Geltungsbereich für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der Ortslage Wohlenhagen, im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Hohenkirchen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Freiflächen an der Seestraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 – Teil 1 bzw. den Bereich der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes,
- im Osten durch die Wohngrundstücke entlang der Dorfstraße,
- im Westen durch den Bereich des ehemaligen Gutshauses,
- im Süden durch Waldflächen.

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen dient die Fassung des wirksamen Teilflächennutzungsplanes auf der Grundlage der Topographischen Karte im Maßstab M 1 : 5.000.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbau-landgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl M-V S. 777).

Die Gemeinde Hohenkirchen hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Die Überleitungsvorschrift des § 25 d der BauNVO regelt, dass wenn der Entwurf des Bauleitplanes vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt worden ist, die BauNVO in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden ist.

Dies ist in dem Verfahren der Fall. Der Entwurf des Bauleitplanes lag in der Zeit vom 19.05.2006 bis zum 19.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus; die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 24.07.2012 bis 24.08.2012 statt, eine weitere erneute öffentliche Auslegung vom 26. Juni 2014 bis 29. Juli 2014.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen liegen zugrunde:

- Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 2005.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011
- Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
- Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf, Stand: 1. und 2. Änderung.
- Entwicklungskonzeption Gemeindeverbund „Wohlenberger Wiek“, Mai – Juli 1999.
- Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung im Bereich der westmecklenburgischen Ostseeküste, Januar 2002.
- Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.), 1998 / Heft 1.
- Geologische Karte von Mecklenburg- Vorpommern, Herausgegeben vom Geologischen Landesamt Mecklenburg- Vorpommern, 1995.
- Hinweise zur Regelung der Eingriffsregelung in M-V, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg- Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 3 1999.
- LINFOS –Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Güstrow, 2004.

3. Planerische Zielsetzungen

Umwandlung einer Gemischten Baufläche in ein allgemeines Wohngebiet WA und in ein Sondergebiet - Ferienhausgebiet und in eine Grünfläche

Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte für den Ortsteil Wohlenhagen seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in der Ortslage ausgewiesen.

Als Ziel wurde dargestellt, dass sich in Wohlenhagen vor allem die Fremdenverkehrsfunktion neben dem Wohnen entwickeln soll. Es wurde eingeschätzt, dass innerhalb der Ortslage hinreichende Möglichkeiten für die beabsichtigte Entwicklung bestehen. Wohlenhagen bietet mit den attraktiven Gebäuden des ehemaligen Gutshofes und den noch bestehenden Baulücken innerhalb des Ortes günstige Voraussetzungen für den Aufbau vielfältiger und ganzjährig nutzbarer Freizeitangebote, Beherbergungsstätten und Versorgungseinrichtungen.

Die für die 3. Änderung vorgesehene Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage Wohlenhagen westlich der Seestraße (ehemals Dorfstraße). Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung in Wohlenhagen besteht nun die Absicht eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung in zwei Reihen für Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung zu errichten. Im südlichen Bereich der Fläche für die 3. Änderung ist die Sicherung der Freiflächen zum Erhalt der Sichtbeziehungen zum Gutshaus beabsichtigt.

Der Bereich der 3. Änderung ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Eine Bebauung der Flächen ist somit grundsätzliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Jedoch unter Berücksichtigung der Absicht, Wohngebäude und Ferienhäuser zu entwickeln, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Planverfahren bestand die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Ferienhäuser in einem Baugebiet zu schaffen. Davon nimmt die Gemeinde jedoch Abstand. Gründe liegen in der Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes); es wird auf die Darlegungen unter Pkt. 1, Abschnitt Städtebauliches Entwicklungskonzept verwiesen.

Nunmehr besteht die Absicht, anstelle des Sonstigen Sondergebietes für Ferienwohnen und Dauerwohnen ein allgemeines Wohngebiet WA und ein Sondergebiet-Ferienhausgebiet zu berücksichtigen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und die Nutzung von Gebäuden für Dauerwohnen und Ferienwohnen und der Festsetzung der Grünfläche durch die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 geschaffen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes bezieht sich auf einen Teil des Bereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für Flächen an der Seestraße.

Der Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung trägt den Erfordernissen an die geplante städtebauliche Entwicklung entspre-

chend Rechnung. Die im wirksamen Teilflächennutzungsplan dargestellte Gemischte Baufläche wird zu Gunsten eines allgemeinen Wohngebietes WA und eines Sondergebietes-Ferienhausgebiet und einer Grünfläche geändert. Die Fläche beträgt etwa 0,87 ha insgesamt. Aufgrund der Lage der Fläche innerhalb der Ortslage und den dargestellten Entwicklungszielen für die Ortslage ist diese Fläche aus gemeindlicher Sicht für die Errichtung von Wohn- und Ferienhäusern geeignet.

Positive Wirkung auf die städtebauliche Situation hat die Errichtung der Gebäude auch insofern, dass sie sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einpassen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 6 in Wohlenhagen wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Es werden durch die Darstellung der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes Freiflächen gesichert, um Sichtbeziehungen zum historischen Gutsbereich zu erhalten. Die Kubatur der Gebäude wird an die dörfliche Struktur angepasst. Es sollen orts- und landschaftstypische Gebäude errichtet. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. 13 getroffen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes hat eine Gesamtgröße von 0,87 ha.

	Wirksame Fassung	3. Änderung
Gemischte Baufläche	0,87 ha	
Allgemeines Wohngebiet		0,23 ha
Sondergebiet-Ferienhausgebiet		0,23 ha
Grünfläche		0,41 ha

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern

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

- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet – Bereiche der an die Gemeinde angrenzende Wohlenberger Wiek,
- im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.

Die Landesstraße L 03 von Grevesmühlen nach Klütz, die sämtliche Orte auf der Linie Boltenhagen – Schwerin miteinander verbindet, ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP WM) von 1996. Zu Beginn dieses Planverfahrens galt dementsprechend noch das RROP WM.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihrer Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturgebotes in den Gemeinden. Gemäß der Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg hat Hohenkirchen keine zentralörtliche Bedeutung, die Gemeinde liegt im Mittelbereich Wismar zwischen den Mittelzentren Wismar und Grevesmühlen.

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Hohenkirchen werden durch das RREP WM wie folgt beurteilt: Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Klützer Winkel verwaltet. Gemäß RREP liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Bis zum 30.06.2010 konnten in der Gemeinde Hohenkirchen 1.457 Einwohner registriert werden.

Siedlungsentwicklung

Allgemeine Ziele der Siedlungsentwicklung nach RREP WM sind:

- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden.

Verkehr

- Das regionale Straßennetz mit der Landesstraße 1 und die bedeutende flächenerschließende Landesstraße 2 erschließen die Gemeinde.

Tourismus

Das Gemeindegebiet befindet sich innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes „Westmecklenburgische Ostseeküste“. In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht

erweitert und qualitativ verbessert werden. Diese Räume zeichnen sich durch folgende Eigenschaften nach RREP WM (2011) aus:

- durch eine überdurchschnittlich hohe touristische Nachfrage und ein überdurchschnittlich hohes touristisches Angebot
- dass künftig keine Überlastungserscheinungen zugelassen werden
- dass durch saisonverlängernde Maßnahmen eine bessere Auslastung der vorhandenen Kapazitäten erreicht wird
- dass ein vielfältiges, zeitgemäßes und aufeinander abgestimmtes Angebot an Beherbergungs- und Freizeitangeboten und eine hohe Dienstleistungsqualität gegeben sind
- durch dauerhafte und kundenorientierte Qualitäts- und Serviceoptimierung für ein qualitatives Wachstum
- dass Qualitätsmanagement-Systeme als Bestandteil der Qualitäts-offensive verstärkt angewendet werden
- speziell im Bereich der Wohlenberger Wiek soll der Badestrand weiterhin von Familien mit Kindern in Anspruch genommen werden
- durch den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes verläuft ein regional bedeutsamer Radweg

Landschaft

- Gemäß Auszug aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) zählt die Ostseeküste mit Dassower See, Lübecker Bucht, Wohlenberger Wiek, Wismarbucht zu den besonders attraktiven Landschaftsräumen, die eine „herausragende Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ besitzen.

Landwirtschaft

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Nach dem RREP WM sollen Landwirtschaft und Ernährungsgewerbe als regionstypische, wettbewerbsfähige und vielseitig strukturierte Wirtschaftszweige, unter Beachtung des Verbraucher-, Umwelt und Tierschutzes, gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen dazu beitragen

- gesunde Lebensmittel, nachwachsende Rohstoffe und Grundstoffe für die Wirtschaft zu erzeugen,
- die Ländlichen Räume als Arbeits-, Lebens- und Erholungsraum zu stabilisieren und zu entwickeln,
- die Kulturlandschaft durch Nutzung zu bewahren, zu pflegen und zu gestalten,
Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen.

In Tourismusschwerpunkträumen sollen extensive Formen der Tierhaltung bevorzugt werden.

Ressourcenschutz Trinkwasser

Der Bereich der Gemeinde zwischen Hohenkirchen und Gramkow liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwasser. Hier müssen alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein. Die Qualität und die Neubildung des Grundwassers beeinträchtigende Nutzungen sind auszuschließen.

Zudem ist die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen. Hier soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigegeben werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Die beabsichtigte Planung zur Regelung des Bestandes und Arrondierung steht somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Raumordnerische Bewertung

Eine landesplanerische Stellungnahme zu den Planungsabsichten liegt vor, mit Schreiben des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 17. August 2012 und vom 02. Juli 2014. Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Ortsteil Wohlenhagen für den Bereich ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf der Gemeinde Hohenkirchen ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM verweist bezüglich der landesplanerischen Beurteilung auf seine Stellungnahme vom 17. August 2012 zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, welche für den vorgelegten Planungsstand (05/2014) weiterhin Gültigkeit besitzt. Die raumordnerische Bewertung wurde wie folgt vorgenommen:

"Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13. Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt die innerörtliche Fläche nahe dem Gutshaus in Wohlenhagen städtebaulich zu ordnen und eine Neubebauung des Standortes zu ermöglichen. Dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben und somit zunächst mit erschlossenen Standortreserven den Siedlungsflächenbedarf abzudecken (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM). Die Umsetzung der Planung kann die Attraktivität der Ortslage Wohlenhagen erhöhen und das Wohnumfeld verbessern (vgl. Pkt. 4.2 (1) RREP WM). Weiterhin berücksichtigt die Planung die Lage der Gemeinde Hohenkirchen im Tourismusschwerpunktraum und ermöglicht die Erweiterung des Beherbergungsangebotes (vgl. Pkt. 3.1.3 (2) RREP WM).

Raumordnerische Belange stehen der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht entgegen."

4.3 Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Aufgabe Gutachtlicher Landschaftsrahmenpläne ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) von 2008 werden für die Gemeinde Hohenkirchen folgende Aussagen getroffen:

Naturschutz

- Das Gemeindegebiet grenzt an das europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und an das FFH-Gebiet „Wismarbucht“.
- Ein großer Teil der Gemeinde ist für die Sicherung der Rastplatzfunktion für ausgewählte Vogelarten vorgesehen.
- Ein umfangreiches Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen entlang der Küste, ist als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen.

Landschaft

- Als landschaftlicher Freiraum wird dem Gemeindegebiet eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit beigemessen.
- Das Landschaftsbild wird an der Küste der Wohlenberger Wiek mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet.
- Der Küstenbereich der Wohlenberger Wiek ist von herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. Die restlichen Gemeindeteile sind von hoher Bedeutung.
- Die Gemeinde Hohenkirchen weist einen durchschnittlichen Wert an Landschaftselemente im Sinne von § 5 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz auf.

Wasser

- Für den Küstenwasserkörper der Ostsee gilt, dass nach EU-Wasserrahmenrichtlinie bis 2015 wahrscheinlich kein guter ökologischer Zustand erreicht wird.
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird entlang der Wohlenberger Wiek im Norden und bis Hohenkirchen im Süden als hoch bis sehr hoch eingeschätzt. Der südliche Gemeindeteil weist eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit auf.
- Für den überwiegenden Teil der Gemeinde wird die potentielle Wassererosionsgefährdung im Offenland als gering bewertet. Im Bereich des Großen Quellbruchs westlich von Gramkow wird sie als hoch bis sehr hoch eingestuft.

Boden

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird in der Gemeinde Hohenkirchen als mittel bis hoch eingestuft.

Da es zu einer Verdichtung innerhalb der Ortslage und zu einer Nachnutzung bereits anthropogen vorgeprägter Flächen kommt, entspricht die Planung den übergeordneten Zielen.

4.4 Schutzgebiete

Das geplante **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Naturküste Nordwestmecklenburg"** befindet sich benachbart zum Plangebiet. Die untere Naturschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 27. August 2012 mit, dass der Bereich der vorliegenden Planung vollständig aus dem geplanten Schutzgebiet ausgegrenzt wird (im Entwurf zum 2. Rechtssetzungsverfahren). Die nachrichtliche Übernahme wurde entsprechend während des Planverfahrens korrigiert.

Das Küstengebiet der Wohlenberger Wiek, außerhalb des Plangebietes, gehört zum FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302) und zum EU-Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes berührt keine Trinkwasserschutzzone.

Weitere Ausführungen zu Schutzgebieten im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind unter Punkt 6 "Umweltbericht" enthalten.

5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich an der Wohlenberger Wiek innerhalb der Landschaftszone des Ostseeküstengebietes. Sie gehört zur Landschaftseinheit Wismarbucht mit Insel Poel in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland Wismarbucht.

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wohlenhagen. Eine ausführliche Bestandsbeschreibung ist unter Punkt 6. "Umweltbericht" enthalten.

6. Umweltbericht

6.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt den Bestand in Wohlenhagen städtebaulich zu ordnen und Flächen für Neubebauung zu regeln. Innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Sondergebietes-Ferienhausgebiet vorgesehen.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 bezieht sich auf eine größere Fläche als im Rahmen der 3. Änderung betrachtet werden muss. Der erarbeitete Umweltbericht wird an dieser Stelle vollständig, entsprechend des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 übernommen. Damit werden auch die Belange des Bereiches der 3. Änderung hinreichend berücksichtigt.

Als das Planverfahren 2006 begann, waren die Gebäude noch vorhanden. Dieser Zustand wird im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Anlass ist die Änderung des Teilflächennutzungsplanes in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 innerhalb der Ortslage Wohlenhagen. Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die pla-

nungsrechtliche Vorbereitung für die Errichtung von Wohnhäusern und Ferienhäusern. Darüber hinaus sollen Freiflächen innerhalb der Ortslage als Grünfläche gesichert werden.

Wesentlicher Inhalt für die Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist die Änderung der Darstellung von einer Gemischten Baufläche in ein allgemeines Wohngebiet, eine Sondergebiet-Ferienhausgebiet und eine Grünfläche.

6.2 Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Die überplanten Flächen befinden sich innerhalb der Ortslage Wohlenhagen und umfassen ca. 1,85 ha. Die Bauflächen umfassen rund 0,97 ha. Das Plangebiet kennzeichnen Lagerflächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung. Als das Planverfahren 2006 begann, waren die Gebäude noch vorhanden. Dieser Zustand wird im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt. Inzwischen sind die Gebäude nicht mehr vorhanden. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe ruderalisierte der Gesamtbereich zunehmend. Die unversiegelten Bereiche entwickelten sich als dörfliche Brachfläche. Gehölzstrukturen sind in Randbereichen und auf den Ruderalflächen teilweise vorhanden. An der Erschließungsstraße sind mehrere ältere Einzelbäume, Linden und Eschen vorhanden, die größtenteils gesetzlich geschützt sind (vgl. Planzeichnung zum Bebauungsplan). Die restlichen Gehölzbereiche werden von Holunder, Gemeiner Esche, Hasel und Strauchweiden dominiert. Der Gesamtbereich ist durch Ablagerungen und Abfall geprägt. Nordwestlich, westlich und südlich erfolgt der Übergang in den freien Landschaftsraum.

6.3 Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen übergeordneter Planungen sind im Rahmen der Bestimmung umweltrelevanter Faktoren zu beachten. Darlegungen zum Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan sind bereits in der Begründung unter 4.3 enthalten.

Im **Teilflächennutzungsplan** der Gemeinde Hohenkirchen (für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf) ist der östliche Bereich des Vorhabenstandort als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Bebauung der Flächen ist somit Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Die Fläche innerhalb des Plangebietes des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA (gemäß § 4 BauNVO), des Sondergebietes Ferienhausgebiet SO-F (gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO) sowie der Grünfläche ist im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Eine Bebauung der Flächen ist somit grundsätzliches Ziel der städtebaulichen Entwicklung. Jedoch ist unter Berücksichtigung der Absicht, Wohnbebauung und

Ferienwohnnutzung zu entwickeln, eine Änderung des Teilflächennutzungsplanes erforderlich.

Das Planungsziel bestand u.a. im bisherigen Planverfahren in der Zulässigkeit von Dauerwohnen und Ferienwohnen innerhalb eines Baugebietes an der Seestraße. Die Festsetzung eines "sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen" gemäß § 11 BauNVO schien bislang eine Möglichkeit für das Erreichen dieses Planungszieles zu bieten. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil gefällt worden, dem zu entnehmen ist, dass es sich bei der Wohnnutzung und einer Nutzung zu Erholungszwecken (Ferienhäuser/ -wohnungen und Wochenendhäuser) um Nutzungsformen handelt, die nicht innerhalb eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO kombiniert werden sollen (Urteil des BVerwG vom 11.07.2013 - 4CN 7.12). Zugelassen hat das BVerwG lediglich bestandssichernde Festsetzungen. Das Planverfahren soll nun mit geänderten Planungszielen für das Baugebiet an der Seestraße weitergeführt werden.

Im erneuten Entwurf 2014 wurde anstelle des vorgesehenen sonstigen Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen gemäß § 11 BauNVO entlang der Seestraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und im rückwärtigen Bereich entlang der Privatstraße ein Sondergebiet -Ferienhausgebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf bereits anthropogen erheblich beeinträchtigten Flächen einer ehemaligen Stallanlage und einer Grünfläche – Parkanlage anstelle der in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Gemischten Baufläche.

Die Zielsetzung der Festsetzung eines Mischgebietes im westlichen Plangebiet stimmt mit den Zielen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes überein. Für diesen Bereich sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Ein **Landschaftsplan** liegt für die Gemeinde Hohenkirchen nicht vor. Aufgrund dessen, dass die überwiegenden Flächen ohnehin schon als Bauflächen im Teilflächennutzungsplan berücksichtigt sind, wird auf die Aufstellung eines Landschaftsplanes abgesehen. Es werden keine bisher ungenutzten Flächen neu oder zusätzlich für bauliche Entwicklungen im Teilflächennutzungsplan vorgesehen.

Der Geltungsbereich grenzt im Nordwesten an das geplante **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Naturküste Nordwestmecklenburg"**, welches sich als Entwurf im Rechtssetzungsverfahren befindet. Die Ortslage Wohlenhagen ist prinzipiell nicht dem geplanten LSG zugehörig, dies gilt auch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes (gemäß Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, UNB, vom 24.08.2012 zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen).

Die an das oben genannte LSG angrenzenden Flächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehören zu den ehemaligen „Hofflächen“ der Stallanlage und stellen ruderalisierte dörfliche Brachflächen dar. Nach der Nutzungsaufgabe entwickelten

sich entlang des Gebäudes zum Teil Gehölze. Bei Umsetzung der Bebauung bzw. Versiegelung sind einige geschützte Bäume von Rodung oder Beeinträchtigungen im Wurzelbereichen betroffen (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung). Die Zielstellungen und Schutzzwecke des geplanten LSG werden durch die geplante Bebauung und Nutzung jedoch nicht berührt, da es sich prinzipiell um Siedlungsflächen handelt. Im Rechtsetzungsverfahren zum geplanten LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“ wurde die geplante Grenze des LSG entsprechend der Grenze des Plangebietes angepasst (vgl. Entwurf zum 2. Rechtsetzungsverfahren).

Die Bucht Wohlenberger Wiek gehört zum FFH- Gebiet "Wismarbucht" (DE1934-302) und zum EU-Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401). Das Plangebiet liegt in über 800 m Entfernung zu diesen beiden Schutzgebieten. Das heißt im Plangebiet selbst und in dessen näherer Umgebung sind keine gemäß Fauna-Flora- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie, = Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Lebensraumtypen oder Arten vorhanden.

Durch das Vorhaben, welches innerhalb der bebauten Ortslage durchgeführt wird, sind weder Schutzzweck noch Zielarten der Natura-2000-Gebiete direkt berührt. Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit einer Erhöhung der touristischen Aktivität zu rechnen. Mögliche indirekte Auswirkungen auf die nahe gelegenen Natura 2000-Gebiete sind deshalb zu betrachten. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes, verbunden mit der Entwicklung aus einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus, ist jedoch im konkreten Fall nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete zu rechnen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg folgt dieser Auffassung fachlich (sh. Stellungnahme vom 24.08.2012). Die untere Naturschutzbehörde weist jedoch weiterhin darauf hin, dass die zusätzlichen Gäste und Einwohnerkapazitäten jedoch künftig in die Zahlen für Vorbelastungen hinsichtlich der Verträglichkeit weiterer Planungen und Projekte für den Bereich der Wohlenberger Wiek mit anzusetzen sind.

Gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützte Biotope sind aktuell im Vorhabengebiet nicht mehr vorhanden. Es besteht keine Betroffenheit. Geschützte Einzelbäume werden gesondert betrachtet.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Folgende Umweltgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie

- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen.

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. Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe e-i BauGB werden im Zusammenhang mit der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft bzw. Wasser und Boden berücksichtigt und daher nicht gesondert aufgeführt. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Begründung zum Teilflächennutzungsplan, LINFOS-Daten des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V sowie örtliche Bestandserfassungen. Auf die Kartierung von Artengruppen wurde verzichtet, da durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützten Arten zu erwarten ist.

6.4.2 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand am konkreten Standort 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. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer vierstufigen 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 Leis-

tungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

6.4.3 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Bedeutung der Flächen für den Menschen sind vor allem Erholungs-, Produktions- und Wohnfunktionen einzuschätzen. Der Erholungswert eines Gebietes wird im Wesentlichen vom Landschaftsbild, von der Erreichbarkeit und der erholungsspezifischen Infrastruktur bestimmt.

Bestand und Bewertung

Nennenswerte Lärmvorbelastungen bestehen nicht. Die Seestraße wird kaum frequentiert. Allerdings ist davon auszugehen, dass in den Sommermonaten eine stärkere touristische Nutzung durch Kfz- und Fahrradverkehr stattfindet. Das Ortsbild wurde z.T. von den damaligen ruinösen Gebäuden geprägt. Der hohe Durchgrünungsanteil und die relativ abgeschiedene Lage von Wohlenhagen stellen ein hohes Regenerationspotential für die Anwohner dar.

Auswirkungen und Bewertung

Für die Bewohner der Ortslage sind Beeinträchtigungen vornehmlich baubedingt und damit zeitlich beschränkt. Die mit der künftigen Nutzung verbundene, stärkere verkehrliche und touristische Frequentierung wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt.

Mit der weiteren baulichen Entwicklung unter Beachtung ortsüblicher Bauweisen und Materialien sind bezüglich des Ortsbildes in Wohlenhagen keine Verschlechterungen zu erwarten. Mit dem Rückbau ruinöser Bausubstanz und den geplanten Ersatzpflanzungen am Privatweg zum Gutshaus werden eher Verbesserungen des städte- und grünordnerischen Gesamtbildes des Ortes bewirkt.

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken für den Menschen wie Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da in allen Baugebieten nur Nutzungen zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet etwa sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO für Mischgebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und entsprechende Festsetzungen im Teil B des Bebauungsplanes zur Ver- und Entsorgung abgesichert.

Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie ggf. die Nutzung regenerativer Energie wird gemäß relevanter gesetzlicher Regelungen und dem neuesten Stand der Technik auf der Ebene der Bauausführung geregelt.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen Planung	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Mensch/ Wohnumfeld				
	2	2	1-2	2

Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft und der Wohnfunktion werden nicht erwartet. Die Wertstufen bleiben nahezu unverändert.

6.4.4 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Eine kurze Beschreibung der überplanten Flächen wurde bereits unter 7.2 vorgenommen. Eine Übersicht der aufgenommenen Biotoptypen ist in der Bestandskarte unter Kapitel 7.4.11 dargestellt. Detaillierte Bewertungen der vorhandenen Biotoptypen erfolgen in der Eingriffs-Ausgleichsregelung ebenfalls unter 7.4.11.

Im Plangebiet waren bereits umfangreiche Flächen bebaut und versiegelt. Dieser Zustand zu Beginn des Planverfahrens wird weiterhin berücksichtigt. Die bestehenden Biotoptypen sind durch die Siedlungslage zu einem großen Anteil bereits anthropogen überformt. Nährstoffeinträge- vor allem im Bereich der ehemaligen Stallanlage- führten zur Förderung stickstoffliebender Flora der dörflichen Brachflächen. Daraus ergeben sich ebenfalls Beeinträchtigungen des faunistischen Bestandes. Das Artenspektrum wird durch die Nähe der Siedlungsflächen geprägt, so dass innerhalb des Plangebietes vor allem synanthrope Arten charakteristisch sind. Der Fachgutachter Herr Bauer wies im Gelände Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche nach: „Alle Arten reproduzieren sich im Untersuchungsgebiet. [...] Das Untersuchungsgebiet stellt einen Teillebensraum für die festgestellten Arten dar“ (Bauer AFB, 2011).

Auswirkungen und Bewertung

Durch das geplante Bauvorhaben gehen ehemalige intensiv genutzte, aktuell dörfliche Brachflächen, Siedlungsgehölze und einige Einzelbäume verloren. Gehölzbestände an der nordöstlichen Grenze des Planungsraumes bleiben erhalten und sind bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Privatstraße sind die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten sowie ergänzende straßenbegleitende Bepflanzungen vorzunehmen. Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die Überbauung zerstört. Neben diesem Verlust floristischer Lebensräume wird es auch zum Verlust faunistischer Lebensräume kommen. Aufgrund der angrenzenden weiterhin bestehenden Brachflächen und Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass Arten die bisher die überplanten Flächen im Plangebiet besiedelten, auf diese angrenzenden Bereiche zumindest zum Teil ausweichen können. „Bei Umsetzung der Planungen kommt es zu einem Teilverlust der Habitate der

festgestellten Reptilien. Die Habitatfunktion wird aber durch die vorhandenen Strukturen im Umfeld weiter erfüllt. Es kommt zu einem Verlust an potenziellen Winterquartieren. Der Verlust dieser Habitatfunktion sollte im Rahmen von Vorsorgemaßnahmen, die auch für die Amphibien anzuraten sind, kompensiert werden.“ (Bauer AFB, 2011)

Auf den geplanten unversiegelten Grundstücksbereichen werden sich Grünflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Die bisherige naturschutzfachliche Wertigkeit der dörflichen Brachflächen kann jedoch auf den künftig genutzten Baugrundstücken überwiegend nicht erreicht werden.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen Planung	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Pflanzen	2	2	1-2	1-2
Tiere	2-3	2-3	1	1-2

Biologische Vielfalt des Plangeltungsbereiches

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere sowie den anthropogenen Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge, angrenzender Wohnbebauung etc. wird die Biologische Vielfalt des Planungsraumes insgesamt als mittel (2) eingeschätzt. Die Biologische Vielfalt wird sich auf den überplanten Flächen weiter verringern, überwiegend auf die Wertstufe 1- gering.

Eine quantitative Ermittlung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Eingriffsermittlung vorgenommen.

6.4.4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) wurde durch das Gutachterbüro Martin Bauer erarbeitet. Der AFB wird der Begründung beigelegt: „Bebauungsplan Nr. 13 für einen Teilbereich der Ortslage Wohlenhagen in Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6, Bearbeitung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien und Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AfB) als Zuarbeit zum Umweltbericht, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, 15.Dezember 2011.

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung des AFB bestanden die Planungsziele in der Ausweisung eines Mischgebietes und eines Wohngebietes. Die Gebäude waren zu diesem Zeitpunkt im Plangebiet bereits nicht mehr vorhanden. Die sechs Grundstücke sollten auf vier reduziert werden und sind im AFB noch durchgestrichen dargestellt. In Abstimmung mit der Gemeinde wurden 2012 die Planungsziele präzisiert. Neben dem Wohnen soll nun auch Ferienwohnen ermöglicht werden. Daher war

zunächst die Ausweisung eines Sondergebietes für Dauerwohnen und Ferienwohnen vorgesehen (Erneuter Entwurf 2012), späterhin jedoch ein allgemeines Wohngebiet und eine Sondergebiet - Ferienhausgebiet festgesetzt. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange. Die Ergebnisse des AFB von Herrn Bauer werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt und zum Teil zitiert.

Brutvögel

„Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2011 insgesamt 20 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zur freien Landschaft. Es konnten keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt werden. Echte Wertarten fehlen. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. ...Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum eines Siedlungsbereiches bzw. einer Siedlungsbrache. Alle festgestellten Brutvogelarten sind wenig störungsempfindlich. Niststätten von Arten mit mehrjähriger Brutplatzbindung kommen im Vorhabengebiet nicht vor. Die Funktion für die festgestellten Brutvogelarten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Es kommt im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu keinen Auswirkungen auf die lokalen bzw. regionalen Bestände der festgestellten Arten.

Entsprechend besteht für die Artengruppe der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Zielarten des SPA-Gebietes

In einer Entfernung von 800 m vom Plangebiet befindet sich das SPA 2034-401 „Küstenlandschaft Wismarbucht“. „Westlich an das Vorhabengebiet angrenzende Ackerflächen besitzen eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsflächen für Zielarten des SPA. Der Vorhabensbereich besitzt keine potenzielle Bedeutung als Rast- und Nahrungsfläche. Auch ist das Vorhaben nicht dazu geeignet Scheuchwirkungen auf rastende Tiere auszuüben. Direkte Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutz- und Erhaltungsziele des SPA können ausgeschlossen werden. Ebenso können aufgrund der geringen Größe des Vorhabensbereiches indirekte Auswirkungen wie erhöhte Frequentierung der Wohlenberger Wiek durch die höheren Einwohner- bzw. Gästezahlen ausgeschlossen werden.“

Reptilien

„Bei den Kontrollen im Gelände wurden Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche nachgewiesen. Alle Arten reproduzieren sich im Untersuchungsgebiet. Die Zauneidechse konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Offenbar stellt das Untersuchungsgebiet keinen optimalen Lebensraum für die Zauneidechse dar. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist infolge der Insellage des Untersuchungsgebietes fernab von größeren Metapopulationen auszuschließen. Das Untersuchungsgebiet stellt einen Teillebensraum für die festgestellten Arten dar.“ Eine artenschutzrechtliche Relevanz besteht für diese Arten nicht.

Amphibien

„Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Gewässer, die aktuell bzw. potenziell als Laichgewässer geeignet wären. Die nächstgelegenen Gewässer befinden sich südlich angrenzend am Waldrand sowie in den Ackerflächen nordöstlich, als auch südwestlich und in der Niederung des Niendorfer Torfmoores. Im Jahr 2011 konnten im Untersuchungsgebiet und in dessen Umfeld sieben Amphibienarten nachgewiesen werden. Die nachgewiesenen Arten (Erdkröte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch, Moorfrosch, Grasfrosch, Teichmolch und Kammmolch) nutzen das Untersuchungsgebiet überwiegend als Winterquartier bzw. Migrationskorridor.“ Artenschutzrechtlich relevant sind Europäischer Laubfrosch, Moorfrosch, Grasfrosch, Teichmolch, Teichfrosch (Mischform Wasserfrosch) und Kammmolch. „Bei Umsetzung der Planungen kommt es zu einem Teilverlust der Habitats der festgestellten Arten. Es handelt sich aber überwiegend um die Funktion als Migrationskorridor oder Winterquartier. Die Habitatfunktion für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wird aber durch die vorhandenen Strukturen im Umfeld weiter erfüllt. Lediglich für den Kammmolch besteht eine geringe artenschutzrechtliche Betroffenheit, da die Art auch in Siedlungsnähe und auf Brachflächen überwintert. Dieser minimale Funktionsverlust sollte im Rahmen von **Vorsorgemaßnahmen**, die auch für alle anderen nicht artenschutzrechtlich relevanten Arten der Amphibien und der Reptilien zu empfehlen sind, kompensiert werden.“

Herr Bauer empfiehlt:

„Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern. Als Maßnahme sollten drei Lesesteinhaufen am nördlichen und westlichen Rand des Vorhabengebietes an der Grenze zum Acker angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können.“

Die Anlage von Winterquartieren wird als Maßnahme in den Teil B Text des Bebauungsplanes aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme als CEF- Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen der Art vermieden werden.

Entsprechend der Vorgaben des Abs.5 §44 BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

6.4.5 Schutzgut Boden

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die im Bebauungsplangebiet anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/ Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben. Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung im Zusammenhang mit Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen.

Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Ökosystem eine Vielzahl von Funktionen wahr. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden werden daher mehrere Kriterien bzw. Funktionen herangezogen:

- Filter- und Puffereigenschaften,
- natürliche Ertragsfähigkeit und Standortfaktor und
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Bestand und Bewertung

Der Planungsraum wurde in der letzten Eiszeit geprägt und besteht überwiegend aus Grundmoränen des Pommerschen Stadiums der letzten Weichseleiszeit. Das Relief ist abwechslungsreich und leicht kuppig. Gemäß Geologischer Karte von Mecklenburg- Vorpommern stehen überwiegend Lehm- /Tieflehm- Parabraunerden und Staugleye als Böden der Grundmoräne mit starkem Stauwasser- und oder mäßigen Grundwassereinfluss an. Oberflächlich überwiegen Geschiebelehm und Geschiebemergel. Stellenweise können auch Sande und Kiessande auftreten. (vgl. GEOLOGISCHE KARTE M-V) Geschiebemergel ist frostempfindlich und neigt in der zu Geschiebelehm verwitterten Hangendzone zu Staunässebildung. Die Böden mit hohem Geschiebelehm- und Tonanteil weisen i.d.R. eine gute natürliche Ertragsfähigkeit auf. Lehmböden besitzen hervorragende Puffer- und Speichereigenschaften. Sie können das eindringende Niederschlagswasser und zugeführte Nährstoffe über lange Zeit speichern. Etwas nachteilig wirkt sich für die Landwirtschaft die Neigung des Bodens zur Staunässe an der Oberfläche aus.

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum, der ehemaligen Bebauung und Versiegelung und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastungen können die Böden des Planungsraumes zusammenfassend als Siedlungsböden eingestuft werden.

Auswirkungen und Bewertung

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v. a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Flächeninanspruchnahme herangezogen, wobei die Vorbelastung versiegelter Fläche im Bestand berücksichtigt und der Neuversiegelung gegenübergestellt wird. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 können inklusive zulässiger Überschreitungen künftig maximal 30 % der Grundstücksflächen überbaut werden. Auf den zusätzlich versiegelten Flächen gehen jegliche Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Filtereigenschaften, Lebensraum) verloren. Jedoch findet der Eingriff auf Flächen

statt, die bereits versiegelt waren. Zusätzlich zu Ver- und Entsiegelungen finden während der Bauphase im begrenzten Maße Bodenmodellierungen, Verdichtungen und Umschichtungen statt. In der Realisierungsphase ist sicherzustellen, dass Bodenauf- und -abtrag so gering wie möglich ausfallen. Der aufgrund der erforderlichen Bodenmodellierungen anfallende Boden soll möglichst vor Ort wieder eingebaut werden.

Der Umfang der Flächenversiegelung/-inanspruchnahme sowie der Ausgleich werden im Rahmen der Kompensationsermittlung dargestellt. Aufgrund der Vorbelastungen des Standortes wird der zusätzlich Eingriff auf das Schutzgut aber als unerheblich eingeschätzt.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen des Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Boden	1-2	1-2	1	1-2

6.4.6 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der oberste Grundwasserleiter wird von Geschiebelehm überdeckt. Daher kann von einer guten Geschützttheit des Grundwassers gegenüber flächenhaftem Stoffeintrag ausgegangen werden (Quelle: LINFOS M-V/ LUNG M-V). Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der Hydrogeologischen Karte (HK 50) > 10 m. Saisonbedingt kann oberflächennah Schicht-, Sicker- bzw. Stauwasser auftreten. Die Grundwasserneubildung nimmt entsprechend der Bodenverhältnisse eine nur mäßige Bedeutung ein.

Auswirkungen und Bewertung

Mit der Versiegelung sind Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Potenzielle, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und dem umsichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden. Durch Flächenversiegelungen wird die Oberflächenversickerung herabgesetzt. Die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert sich. Der oberirdische Wasserabfluss wird beschleunigt. Eine Verminderung dieser Beeinträchtigungen erfolgt durch anteilige Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken. Detaillierte Aussagen trifft die Begründung im städtebaulichen Abschnitt 8.9. Erhebliche, zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind aufgrund der vorhandenen Flächenversiegelung nicht zu erwarten.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen des Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Grundwasser	1-2	1-2	1-2	1-2
Grundwasserflurabstand mehr als als 10 m				

6.4.7 Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus, zu der aktuell keine Untersuchungen vorliegen. Es lassen sich aber durch die bestehenden und geplanten Nutzungsstrukturen der Flächen Rückschlüsse ziehen und allgemeine Aussagen treffen. Die Bewertung der Empfindlichkeit der mesoklimatischen Funktion der Biotoptypen gegenüber Neubelastungen /Eingriffen wird auf der Grundlage folgender Kriterien ermittelt:

- Behinderung des horizontalen Luftaustausches;
- Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur;
- Erhöhung der Schadstoffemissionen.

Klimatisch wird Wohlenhagen durch das typisch atlantische Küstenklima mit mäßig warmen Sommern und relativ milden Wintern geprägt. Mit einer mittleren Niederschlagssumme von 550 mm kann der Bereich als relativ regenarm eingeschätzt werden. Mit durchschnittlich 8,5° C und einer Mittleren Jahresschwankung von 17° C weist der Bereich im Vergleich zum Mecklenburger Seen- und Hügelland geringe Jahresschwankungen auf. Charakteristisch für das Ostseeküsteklima sind weiterhin starke Luftbewegungen. Vor allem während den Monaten Oktober bis April. Hauptwindrichtung ist Südwest. (Deutscher Wetterdienst 1991a, b: Klimadaten der Stationen Boltenhagen und Travemünde).

Mit der Abnahme des Vegetationsdeckungsgrades sinken sowohl die Leistungsfähigkeit als auch die Empfindlichkeit der Biotoptypenkomplexe gegenüber Schadstoffemissionen und anderen Eingriffen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Flächenversiegelung kann dem Planungsraum kaum eine kleinklimatische Wirkung zugeteilt werden. Unerhebliche Vorbelastungen bestehen aufgrund der Auswirkungen des Straßenverkehrs der L02.

Auswirkungen und Bewertung

Durch die zusätzliche Versiegelung verliert der Landschaftsbereich mehr von seinem Offenlandcharakter. Die künftig versiegelten Flächen werden sich stärker erwärmen und verringern die bodennahe Luftzirkulation. In der Bauphase ist zudem eine zusätzliche, jedoch temporäre Staubbelastung möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Wertstufe 1-2 bleibt unverändert.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen des Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Bereiche mit	1-2	1-2	1-2	1-2

6.4.8 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Den Landschaftsraum prägen das abwechslungsreiche Relief sowie ein bewaldeter Höhenzug südlich der Ortslage. Bezugnehmend auf das Ortsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wirkt sich die derzeitige städtebauliche Situation optisch eher negativ aus.

Auswirkungen und Bewertung

Die Bebauung findet prinzipiell innerhalb der bereits bebauten Ortslage Wohlenhagen statt. Eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr werden bereits anthropogen vorbelastete Flächen anstelle landschaftlicher Freiflächen überplant. Die ergänzende Bebauung für Wohnen und Ferienutzungen soll sich in die vorhandene Straßendorfstruktur einfügen. Diesbezüglich werden Festsetzungen zur Gestaltung und zur Höhe der geplanten Bebauung im Bebauungsplan getroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Wertstufe 2 bleibt unverändert.

quantitative Bewertung des Bestandes und der Auswirkungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Bestand		Auswirkungen des Vorhaben führen zu	
	Qualität	Empfindlichkeit	Qualität	Empfindlichkeit
Landschaft	2	2	2	2

6.4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter können durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen betroffen sein. Im Fall der Bodendenkmale ergeben sich Beeinträchtigungen in der Regel durch Überbauung. In Anlehnung an die Aussagen des Teilflächennutzungsplanes sind bisher keine Bodendenkmale innerhalb des Planungsbereiches bekannt. Die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen werden in den Text Teil B der Begründung aufgenommen. Eine weiterführende Betrachtung des Schutzgutes wird nicht für erforderlich gehalten, da Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen nicht erkennbar sind.

6.4.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamteinschätzung. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. So stehen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in einem engen Zusammenhang mit denen auf die Schutzgüter Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden und anderen Biotopen sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Sogenannte Allerweltsarten, welche insbesondere die Brachflächen mit den Obstgehölzen besiedelten, werden in angrenzende Bereiche ausweichen. Nachfolgend wird die Betroffenheit der Umweltbelange zusammenfassend dargestellt. Die unter 7.4.1 aufgeführten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB wurden dabei nicht gesondert erfasst, sondern im Zusammenhang mit den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft-Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter behandelt.

Betroffenheit: X erheblich betroffen
 x unerheblich betroffen
 0 nicht betroffen

Nr.	Belang	Betroffenheit
a)	Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Boden, Wasser, Luft, Klima Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen ihnen	X x x x x 0 x
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	x
c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	0
e)	Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	x
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0
g)	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	0

Nr.	Belang	Betroffenheit
h	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0
i	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	x

Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt. Allerdings sind aufgrund der Vorbelastungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

6.4.11 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen, wird die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

6.4.12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt im Bebauungsplan Nr. 13

Die vorgesehenen Maßnahmen sind Bestandteil des Teil B - Text des Bebauungsplanes Nr. 13.

Alle Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zum Ausgleich wirken multifunktional positiv auf alle Schutzgüter.

Als Maßnahmen im Plangebiet sind:

- private Parkanlagen,
- Waldentwicklung,
- und Baumpflanzungen vorgesehen.

Für alle Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden.

Zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen von Amphibien und Reptilien insbesondere dem Kammmolch werden als vorgezogene Maßnahmen die Anlage von Lesesteinhaufen festgesetzt.

6.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist nicht davon auszugehen, dass sich der Zustand der Flächen- ändern wird. Eine Nichtdurchführung der Planung würde lediglich bedeuten, dass nur straßenbegleitend eine Bebauung erfolgen dürfte, wie sie durch die Abrundungssatzung für den Ortsteil Wohlenhagen gesichert ist.

6.6 Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen: Der Planungsraum nimmt aufgrund seiner küstennahen Lage eine hohe Bedeutung für die Erholung ein.

Aufgrund der beabsichtigten touristischen Weiterentwicklung als Planungsziel der Gemeinde ist davon auszugehen, dass bei Nichtbebauung dieses Standortes ggf. andere Flächen außerhalb des besiedelten Raumes für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden würden. Auf Flächen außerhalb des besiedelten Raumes im Außenbereich wären die Auswirkungen auf die Umwelt wahrscheinlich umfangreicher als auf den ausgewiesenen Flächen.

Aufgrund der Siedlungslage des Vorhabens können Beeinträchtigungen der Umwelt daher minimiert werden.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Luft lagen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Diese werden jedoch als nicht erforderlich angesehen. In Auswertung der Standortbedingungen im B-Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf diese Schutzgüter, würden auch durch genaue Erfassungen keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

6.7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auch geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen zu erläutern:

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften erfolgen. Im Bereich der zu erhaltenden Gehölze sollten 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 regelmäßig kontrolliert werden.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensati-

onsmaßnahmen 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 bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

6.7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 13, in Teilflächen vom Geltungsbereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes betroffen) aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens führen für einige Bereiche zu erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna, und Boden. Die betroffenen Flächen nehmen insgesamt einen nur mittleren Biotopwert ein. Vorbelastungen bestehen aufgrund der Siedlungslage und der damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter.

Durch das Vorhaben finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können und kompensiert werden müssen. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse werden beeinträchtigt. Zur Kompensation der geplanten Versiegelung und des Verlustes an floristischen und faunistischen Lebensräumen werden keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsraumes erforderlich.

Auf Schutzzwecke/ Erhaltungsziele, Lebensräume oder Zielarten der Natura 2000 - Gebiete hat das Vorhaben voraussichtlich keinen Einfluss.

Die geplante Bebauung wird im Bereich des ehemaligen Stallkomplexes im Randbereich des geplanten LSG Naturküste Nordwestmecklenburg vorgenommen. Im Rechtsetzungsverfahren zum LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“ ist die geplante Grenze des Schutzgebietes entsprechend der Grenze des Plangebietes anzupassen.

Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen. Straßenbegleitende Baumpflanzungen und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung der geplanten Gebäude in den dörflich geprägten Bereich.

Großräumige, irreversible und schwere Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Belastung für die angrenzenden Biotope ist von untergeordneter Bedeutung, da aufgrund der Siedlungslage bereits Störungen vorliegen. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Der Erfolg der Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

7. Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine Straßenanbindung an die Seestraße (ehemals Dorfstraße). Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Privatstraße festgesetzt. Zur Anbindung des südlich gelegenen Grundstückes werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den Grundstücken ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Anbindung der Ortslage an den ÖPNV ist gegeben. Es existieren Busverbindungen nach Wismar und nach Grevesmühlen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des von der 3. Änderung betroffenen Gebietes ist grundsätzlich möglich. In der verbindlichen Bauleitplanung wird der Nachweis einer ausreichenden Ver- und Entsorgung erbracht.

Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und für die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Grevesmühlen.

Die Ortslage Wohlenhagen wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt.

Die Wasserversorgung für das geplante Vorhaben muss mit dem Zweckverband abgestimmt werden. Durch den Anschluss an das vorhandene Netz über neue Leitungen kann die Versorgung mit Trinkwasser gesichert werden.

Zu inneren Erschließung des Gebietes sind Trinkwasseranlagen zu errichten. Die erforderlichen Leistungen sind über einen Erschließungsvertrag zwischen Zweckverband und Erschließungsträger zu regeln, in dem die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Erschließungsträger festgelegt wird.

Leitungen werden auch in der Privatstraße untergebracht.

Der Zweckverband erteilt auf Grundlage der gültigen Satzungen die grundsätzliche Zustimmung zur vorgelegten Planung mit den Stellungnahmen vom 20. August 2012 und vom 24. Juli 2014.

Die sich aus der Erschließung des Gebietes ergebenden notwendigen Umverlegungen und Neuverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen o.ä. sind durch den Erschließungsträger zu finanzieren. Dazu ist vor den

Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125.

Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen) und darüber hinaus im Rahmen der technischen Planung.

Der Bereich von Wohlenhagen berührt keine Trinkwasserschutzzone.

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Elektroenergieversorgung ist durch die E.DIS AG in allen Ortsteilen gesichert. Für die Neuverlegung von Leitungen und somit der Erschließung der geplanten Grundstücke sind Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zu führen. Gegen die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der E.DIS AG keine Bedenken.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dafür wird vom Versorgungsträger öffentlicher Bauraum benötigt, der zur Verfügung zu stellen ist.

Rechtzeitig vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage möglicher Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu unterrichten.

Auf die Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzabstände zu Freileitungen und Kabeln wird hingewiesen; ebenso auf die Freihaltung der Leitungstrassen von Baumbepflanzungen. Dies ist in der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

8.3 Telekommunikation

Der Ortsteil Wohlenhagen ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den Planbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom (mind. 6 Monate vor Baubeginn) hinsichtlich möglicher vorhandener Leitungen mit einer genauen Einweisung sind notwendig, um Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Sind Umverlegungen von Anlagen der Telekom notwendig, sind der Deutschen Telekom die durch Ersatz oder Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.

8.4 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde Hohenkirchen hat diese Pflicht an den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Für die Ortslage Wohlenhagen ist der ZVG der Abwasserbeseitigungspflichtige. Alle Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend beitragspflichtig.

Aufgrund des bestätigten Abwasserkonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde für das gesamte Gemeindegebiet eine zentrale Abwasserentsorgung hergestellt. Das Abwasser der Ortslage Wohlenhagen wird in die Kläranlage Wismar übergeleitet.

Das anfallende Abwasser ist den öffentlichen Anlagen zuzuführen. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen sind die Anschlussbedingungen zu bestimmen. Für die geplanten Grundstücke müssen entsprechende Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene öffentliche Netz geschaffen werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet. Der Zweckverband erteilt auf Grundlage der gültigen Satzungen die grundsätzliche Zustimmung zur vorgelegten Planung mit den Stellungnahmen vom 20. August 2012 und vom 24. Juli 2014.

Zu inneren Erschließung des Gebietes sind Abwasseranlagen zu errichten. Die erforderlichen Leistungen sind über einen Erschließungsvertrag zwischen Zweckverband und Erschließungsträger zu regeln, in dem die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Erschließungsträger festgelegt wird.

Die sich aus den Arbeiten möglicherweise ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125.

Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen) und darüber hinaus im Rahmen der technischen Planung.

8.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Hiernach ist das anfallende unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Zur Entsorgung müssen entsprechende technische Lösungen zur Regenwasserableitung vorgesehen werden. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Da bereits im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 13 nachweislich keine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes möglich ist, wird die Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal der Seestraße vorgenommen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über die Ableitung eines neu zu schaffenden Regenwasserkanals in den vorhandenen südlichen Strang des Regenwasserkanals der Seestraße Wohlenhagen vorgesehen. Von dort mündet die Vorflut in das Gewässer 23/3 des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste. Mit der Nutzung des Regenwasserkanals zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet werden zusätzliche Regenwassermengen in den Vorfluter eingeleitet. Die Niederschlagsmenge erhöht sich von gegenwärtig $Q_{R,D,S} = 13,7$ Liter/Sekunde auf $Q_{R,D,K} = 58,34$ Liter/Sekunde. Im Zuge der Erarbeitung der Genehmigungsplanung sind diese Einleitmengen bei den zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ im Rahmen einer Einleitgenehmigung zu beantragen.

Konkrete Festsetzungen bzw. Aussagen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen der Erschließungsplanung zu treffen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentliche sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde, die mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen ist. Das Vorhaben ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Der Versiegelungsgrad der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarnschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn das Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. Regenwassernutzung) ist auf Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVA WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Die Zuständigkeit zur Bereitstellung von Löschwasser liegt bei der Gemeinde. Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Nach gültigem Regelwerk ist Löschwasser in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Zwischen dem Zweckverband und der Gemeinde Hohenkirchen besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. In Wohlenhagen gibt es zwei Hydrantenstandorte. Ent-

sprechend seiner technischen Möglichkeiten könnte der Zweckverband Grevesmühlen Trinkwasser zu Löschwasserzwecken bereit stellen. Der Zweckverband Grevesmühlen teilt in seiner Stellungnahme vom 20. August 2012 mit, dass beide Hydranten nicht vertraglich in der Sondervereinbarung zwischen der Gemeinde Hohenkirchen und dem Zweckverband gebunden sind, so dass hier eine Erweiterung/ Änderung der Vereinbarung notwendig ist.

Die Überprüfung der Sicherung des Grundschutzes unter Beachtung der Planziele wird durch die Gemeinde vorgenommen. Der Nachweis wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 geführt.

Darüber hinaus soll Löschwasser aus natürlichen Wasserfassungen herangezogen werden. Südlich des Gutshauses befindet sich ein Teich.

8.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Abfalls erfolgt aufgrund der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 28 KrWG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich an der Ortsdurchfahrtsstraße (Seestraße) von Wohlenhagen. Es ist daher mit Straßenverkehrslärm zu rechnen. Bei dem innerhalb der Ortslage und auch innerhalb des Plangebietes auftretenden Verkehr handelt es sich überwiegend um Anliegerverkehr. Durch die festgesetzte Zahl an zulässigen Wohnungen ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrs innerhalb des Ortes zu rechnen. Lärmauswirkungen des Anliegerverkehrs innerhalb des Plangebietes sind hinzunehmen. Aus Erfahrungswerten führen sie nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen und angestrebten Nutzung.

Die Gemeinde betrachtet im Rahmen der weitergehenden verbindlichen Bauleitplanung den Schallschutzanspruch entsprechend.

Das Plangebiet liegt in einer dörflich geprägten Ortslage. Kleinviehhaltung ist in einem überschaubaren Rahmen vorhanden. In dörflich ge-

prägender Umgebung ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Diese ist durch die Bewohner und Feriengäste hinzunehmen.

Anlagen und Betriebe, die nach dem BImSchG durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) zu genehmigen oder dem StALU WM anzuzeigen sind, sind im Plangelungsbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Kosten des Eingriffes zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

10.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10.3 Altlasten/ altlastenverdächtige Flächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. bei Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für den Bereich der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes nicht vor. Damit wird jedoch keine Gewähr auf die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

10.4 Munitionsfunde

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) auf den Flächen sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erhalten.

10.5 Bundesbodenschutzgesetz

Die Gemeinde hat bei Prüfung der Unterlagen keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt. Deshalb ist die Abstimmung von Maßnahmen nach § 13 BBodSchG nicht erforderlich. Belange. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu tragen, 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 langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit entsteht. Im Fall einer Sanierung ist Sorge zu tragen, dass die Vorbelastung des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind hierzu verpflichtet. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

10.6 Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes Nr. 13 ist nachweislich keine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes der vorliegenden Änderung des Teilflächennutzungsplanes möglich, so dass die Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal der Dorfstraße vorgenommen wird.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über die Ableitung eines neu zu schaffenden Regenwasserkanals in den vorhandenen südlichen Strang des Regenwasserkanals der Dorfstraße Wohlenhagen vorgesehen. Von dort mündet die Vorflut in das Gewässer 23/3 des Wasser- und Bodenverbandes Wallensteingraben-Küste. Mit der Nutzung des Regenwasserkanals zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet werden zusätzliche Regenwassermengen in den Vorfluter eingeleitet. Die Niederschlagsmenge erhöht sich von gegenwärtig $Q_{R,D,S} = 13,7$ Liter/Sekunde auf $Q_{R,D,K} = 58,34$ Liter/Sekunde. Im Zuge der Erarbeitung der Genehmigungsplanung sind diese Einleitmengen bei den zuständigen Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ im Rahmen einer Einleitgenehmigung zu beantragen.

10.7 Gewässerschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern und ihrer Ufer bedürfen der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG).

Erdaufschlüsse, die bis ins Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG MV bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

10.8 Herstellung der Privatstraße

Die Modalitäten zur Herstellung der Privatstraße sind im Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geregelt. Dieser ist Bestandteil der Verfahrensakte.

10.9 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Das Landesamt für innere Verwaltung M-V (Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen) teilte in seinen Stellungnahmen vom 08. August 2012 und vom 27. Juni 2014 mit, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V vorhanden sind.

10.10 Wald

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes befindet sich Wald i.S. des LWaldG M-V. Eine Darstellung des Waldabstandes auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird verzichtet. Jedoch wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB der Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V in den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen nachrichtlich übernommen (sh. Planzeichnung - Teil A).

Das Forstamt Grevesmühlen stimmt der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes zu.

11. Billigung der Begründung

Die Begründung über die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am 09. Dezember 2014.

Die Begründung über die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit dem Erläuterungsbericht zum Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf.

Hohenkirchen, den 26. MAI 2015


Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen



12. Arbeitsvermerke

Die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel und der Gemeinde Hohenkirchen aufgestellt durch das:

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

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf im Ortsteil Wohlenhagen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Änderung des Teilflächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt die Verbesserung der Möglichkeiten für das Ferienwohnen, die Beherbergungsmöglichkeiten und der Wohnstruktur im Bereich der Wohlenberger Wiek.

Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf, jetzt Teil der Gemeinde Hohenkirchen, hatte für den Ortsteil Wohlenhagen seinerzeit bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) in der Ortslage ausgewiesen.

Es besteht die Zielsetzung der Gemeinde Hohenkirchen, dass sich in Wohlenhagen vor allem die Fremdenverkehrsfunktion neben dem Wohnen entwickeln soll.

Der Bereich der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes befindet sich innerhalb der Ortslage Wohlenhagen westlich der Seestraße (ehemals Dorfstraße). Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung in Wohlenhagen besteht nun die Absicht eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung in zwei Reihen für Wohnnutzung und Ferienwohnnutzung zu errichten. Im südlichen Bereich der Fläche für die 3. Änderung ist die Sicherung der Freiflächen zum Erhalt der Sichtbeziehungen zum Gutshaus beabsichtigt.

Unter Berücksichtigung der Absicht, Wohngebäude und Ferienhäuser zu entwickeln, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Planverfahren bestand ursprünglich die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Ferienhäuser in einem Baugebiet zu schaffen. Davon nahm die Gemeinde jedoch Abstand. Gründe liegen in der Rechtsprechung (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes).

Anstelle des zunächst vorgesehenen Sonstigen Sondergebietes für Ferienwohnen und Dauerwohnen wurde nun ein allgemeines Wohngebiet WA und ein Sondergebiet-Ferienhausgebiet in der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes dargestellt.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	31.01.2006
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am	01.11.2005
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	18.01.2006
Beschluss über den Entwurf/ Auslegungsbeschluss	31.01.2006
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom	19.05.2006
bis	19.06.2006
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	19.05.2006
Abwägungsbeschluss	11.10.2006
Beschluss über den erneuten Entwurf/ Auslegungsbeschluss	09.05.2012
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom	24.07.2012
bis	24.08.2012
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 und § 4 Abs.2 BauGB	20.07.2012
Abwägungsbeschluss	19.12.2012
endgültiger Beschluss	19.12.2012
Antrag auf Genehmigung versagt mit Verfügung vom	02.12.2013
Aufhebung des endgültigen Beschlusses vom 19.12.2012	06.05.2014
Beschluss über den erneuten Entwurf/ Auslegungsbeschluss	06.05.2014
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom	26.06.2014
bis	29.07.2014
Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 und § 4 Abs.2 BauGB	24.06.2014
Abwägungsbeschluss	09.12.2014
endgültiger Beschluss	09.12.2014
Genehmigung vom	04.06.2015

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bauleitplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar und wurden mit ausgelegt (erneuter Entwurf 2014).

- (1) Umweltbericht als Teil der Begründung mit Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen; erstellt vom Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen,
- (2) "Gemeinde Hohenkirchen, Bebauungsplan Nr. 13: Bearbeitung der Artengruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien und Verfassung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht"; erstellt vom Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen,
- (3) bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren vom 19. Mai 2006 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes,
- (4) bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem erneuten Beteiligungsverfahren vom 20. Juli 2012 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum erneuten Entwurf der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

Die Unterlagen (1) und (2) wurden im Beteiligungsverfahren für die Behörden und Träger öffentlicher Belange genutzt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros M. Bauer, Grevesmühlen erstellt (2). Es wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Standortes hinsichtlich der Auswirkungen des Vorhabens vorgenommen (auf Brutvögel, Amphibien und Reptilien).

Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzes sind artenschutzrechtlich begründete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen nicht erforderlich. Trotzdem sollten die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren. Eine Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Umweltbericht wurde die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Für die Schutzgüter Mensch, Klima und Landschaft kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen.

In der Begründung wurden Aussagen zum Immissionsschutz (Lärm, Geruch) getroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, im Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Hohenkirchen, wird die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Ebenso wird die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen. Darauf wird in der Begründung hingewiesen.

Auf Schutzzwecke/ Erhaltungsziele, Lebensräume oder Zielarten der Natura 2000 - Gebiete hat das Vorhaben voraussichtlich keinen Einfluss.

Im Randbereich des geplanten Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Naturküste Nordwestmecklenburg" wird geplante Bebauung im Bereich des ehemaligen Stallkomplexes (gemischte Baufläche außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes) vorgenommen. Im Rechtssetzungsverfahren zum LSG „Naturküste

te Nordwestmecklenburg“ ist die geplante Grenze des Schutzgebietes entsprechend der Grenze des Plangebietes anzupassen.

Großräumige, irreversible und schwere Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Belastung für die angrenzenden Biotope ist von untergeordneter Bedeutung, da aufgrund der Siedlungslage bereits Störungen vorliegen.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes nach den Vorgaben des BauGB im zweistufigen Verfahren auf.

Entsprechend wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den gesetzlichen Vorgaben vorgenommen.

Der Verfahrensablauf ist den vorhergehenden Ausführungen zu entnehmen.

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen mit den erneuten Entwürfen der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes 2012 und 2014 wurden keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit abgegeben.

5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden mehrfach Stellungnahmen abgegeben, zuletzt im Rahmen der erneuten Beteiligung 2012 und 2014.

Als Kernpunkte der Stellungnahmen 2014 sind zu benennen:

- Die untere Naturschutzbehörde weist auf den Einzelbaumschutz gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V hin. Eine weitergehende Betrachtung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.
- Der Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst des Landkreises weist darauf hin, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen dürfen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen. Die Auseinandersetzung der Gemeinde erfolgte im Rahmen der Abwägung. In der Begründung wurden entsprechende Darlegungen vorgenommen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden nicht erwartet.
- Unter Berücksichtigung des Urteils des BVerwG vom 11. Juli 2013 (4 CN 7.12) hat die Gemeinde die Planung überarbeitet und präzisiert.
- Die landesplanerische Stellungnahme verweist auf die weitere Gültigkeit der landesplanerischen Stellungnahme vom 18. August 2012, wonach die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Gemeinde berücksichtigt dies und stellt dies in der Begründung dar.
- Der Zweckverband Grevesmühlen weist darauf hin, dass die erforderliche Erschließung des Gebietes über einen Erschließungsvertrag zu regeln ist. Die Gemeinde wird dies im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung beachten.
- Ansonsten verweist der Zweckverband auf seine Stellungnahme vom 20. August 2012, mit welcher der Zweckverband seine grundsätzliche Zustimmung äußerte. Die konkreten Anregungen und Hinweise sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln (Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung sind grundsätzlich gewährleistet. Nachweis Niederschlagswasserableitung und Herausnahme eines entsprechenden Bereiches aus der Versickerungssatzung. Regelung der Hydrantenstandorte).
- Die E.DIS AG teilt mit, dass die Stromversorgungsanlagen zu erweitern sind. Dies ist bei der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

- Weiterhin teilte die E.DIS AG Hinweise zu Abständen zu Leitungstrassen mit. Dies ist bei der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.
- Das Hauptzollamt weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im grenznahen Raum befindet. Daraus resultierende Anforderungen sind außerhalb der Bauleitplanung zu beachten.
- Das Forstamt Grevesmühlen stimmt der vorgelegten Planung zu. Die Waldfläche befindet sich außerhalb der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes. Die Baugebietsflächen (SO, WA) liegen außerhalb des Waldabstandes von 30 m gemäß Landeswaldgesetz M-V.

Soweit noch nicht aufgeführt, sind aus dem Stellungnahmeverfahren 2012 folgende Kernpunkte zu benennen:

- Die untere Wasserbehörde gibt Hinweise, insbesondere zur Vorgehensweise zur Ableitung des Niederschlagswassers. Trinkwasserschutzzone ist nicht berührt. Dies ist zu berücksichtigen. Die Darlegungen in der Begründung werden angepasst.
- Die untere Abfallbehörde teilt mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind. Dies wird in den Darlegungen der Begründung beachtet.
- Die Überschneidung des Plangebietes mit dem geplanten Landschaftsschutzgebiet "Naturküste Nordwestmecklenburg" wird dahingehend geändert, dass sowohl die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes als auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 vollständig aus dem geplanten Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt werden. Die nachrichtliche Übernahme des geplanten Landschaftsschutzgebietes wird in den Planunterlagen entsprechend angepasst.
- Die E.ON edis AG teilt aktuelle Planunterlagen mit eingetragenem Leitungs- und Anlagenbestand mit und gibt Hinweise zu Abständen und Freihaltebereichen zu Leitungen.

Für das Planverfahren sind die Stellungnahmen ab 2012, nach Wiederaufnahme des Planverfahrens, hinsichtlich der Beurteilung der Auswirkungen verbindlich.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Der Planungsraum nimmt aufgrund seiner küstennahen Lage eine hohe Bedeutung für die Erholung ein.

Aufgrund der beabsichtigten touristischen Weiterentwicklung als Planungsziel der Gemeinde ist davon auszugehen, dass bei Nichtbebauung dieses Standortes ggf. andere Flächen außerhalb des besiedelten Raumes für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden würden. Auf Flächen außerhalb des besiedelten Raumes im Außenbereich wären die Auswirkungen auf die Umwelt wahrscheinlich umfangreicher als auf den ausgewiesenen Flächen.

Aufgrund der Siedlungslage des Vorhabens können Beeinträchtigungen der Umwelt daher minimiert werden.

Hohenkirchen, den

05. AUG. 2015



Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen

Im Auftrag
Planungsbüro Mahnel
für die Gemeinde Hohenkirchen