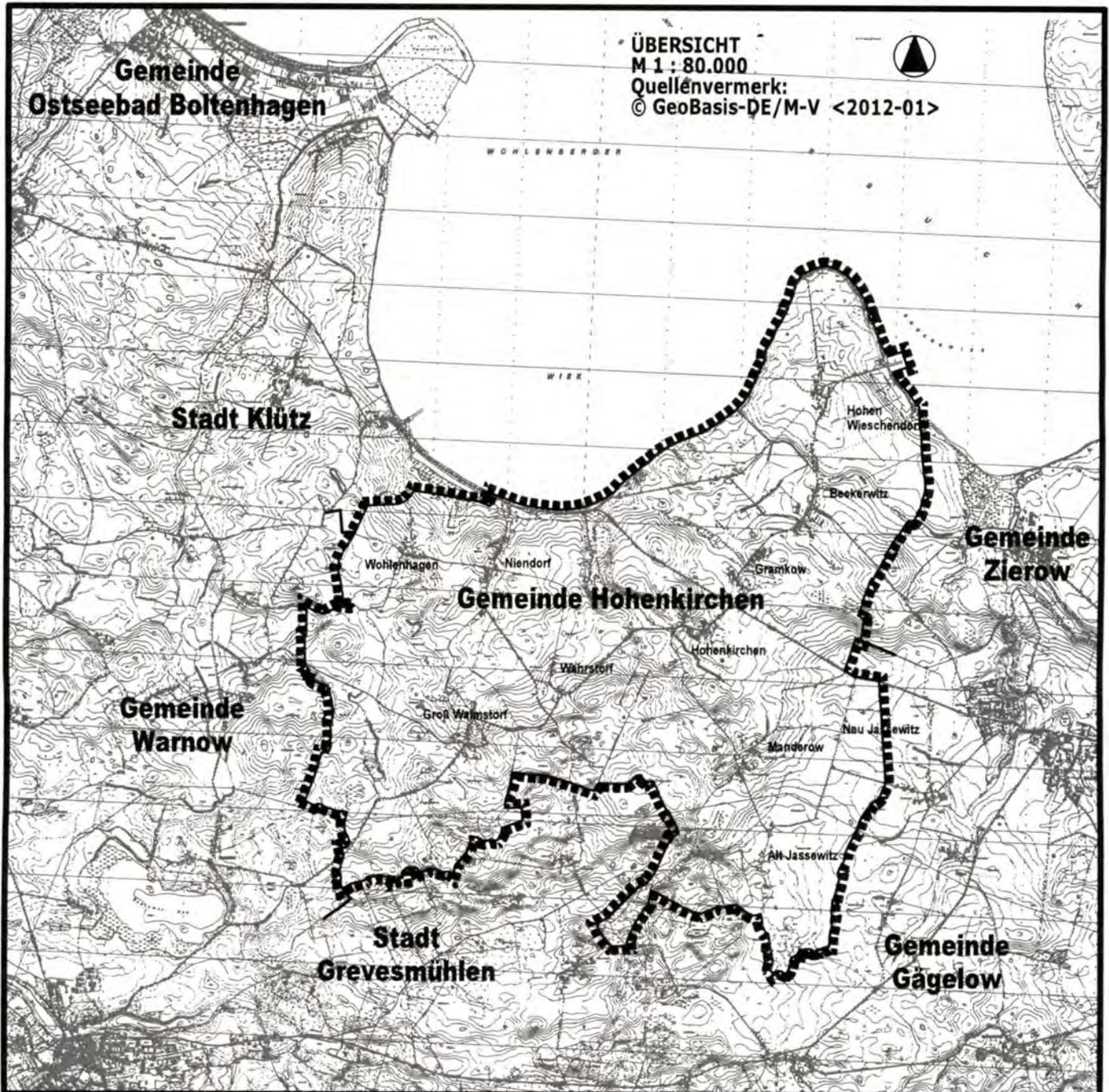


# BEGRÜNDUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE HOHENKIRCHEN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 27. April 2021

**ENDGÜLTIGES EXEMPLAR**

# BEGRÜNDUNG

## zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>TEIL 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Aufgabe der Flächennutzungsplanung	1
1.2	Anlass für die Änderung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	1
1.3	Gemeindegebiet und Bedeutung der Gemeinde	2
1.4	Planbestandteile und technische Grundlagen	4
1.5	Aufstellungsverfahren	5
1.6	Quellenverzeichnis	5
1.7	Gutachten	6
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1	Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
2.2	Bestehendes Planungsrecht	8
2.3	Naturräumliche Gegebenheiten	14
2.3.1	Geografische Lage und Gemeindegröße	14
2.3.2	Geologie, Flächennutzung und Landschaftsbild	14
2.3.3	Klima	15
2.4	Historische Entwicklung der Gemeinde und kulturelles Erbe	16
2.4.1	Geschichte der Gemeinde	16
2.4.2	Sehenswürdigkeiten	19
2.4.3	Denkmale	20
2.5	Bevölkerung	21
2.6	Entwicklung des Wohnens	25
2.6.1	Voraussichtlicher Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen	31
2.7	Landwirtschaft und Fremdenbeherbergung	32
2.8	Gemeinbedarfseinrichtungen	33
2.9	Verkehr	34
2.10	Küstenschutz/ Hochwasserschutz	34
<b>3.</b>	<b>Entwicklungskonzept der Gemeinde</b>	<b>39</b>
3.1	Vorgaben der übergeordneten Planungen	39
3.1.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	39
3.1.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	40
3.1.3	Anpassung des Entwicklungskonzeptes an die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung	42

3.1.4	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	49
3.1.5	Schutzgebiete und Schutzzonen	50
3.2	Allgemeine planerische Zielsetzungen der Gemeinde	55
3.2.1	Gemeindestruktur	55
3.2.2	Tourismusentwicklung	58
3.2.3	Digitalisierung	61
3.2.4	Energieeffizienz	63
3.2.5	Landschaftsplan	63
3.3	Zielsetzungen für die einzelnen Ortsteile	64
3.3.1	Ortslage Hohenkirchen	64
3.3.2	Ortslage Gramkow	67
3.3.3	Ortslage Beckerwitz	69
3.3.4	Ortslage Beckerwitz-Ausbau und Campingplatz	72
3.3.5	Ortslage Hohen Wieschendorf	74
3.3.6	Ortslage Alt Jassewitz	79
3.3.7	Ortslage Neu Jassewitz	80
3.3.8	Ortslage Manderow	81
3.3.9	Ortslage Groß Walmstorf	83
3.3.10	Ortslage Wahrstorf	85
3.3.11	Ortslage Wohlenhagen	86
3.3.12	Ortslage Niendorf	88
3.3.13	Campingplatz „Liebeslaube“	93
<b>4.</b>	<b>Darstellungen im Flächennutzungsplan</b>	<b>96</b>
4.1	Wohnbauflächen	96
4.2	Gemischte Bauflächen	97
4.3	Gewerbegebiete	97
4.4	Sondergebiete	97
4.5	Verkehrsflächen	99
4.5.1	Straßenverkehr	99
4.5.2	Schienenverkehr	100
4.5.3	ÖPNV	100
4.5.4	Rad- und Wanderwege	100
4.5.5	Ruhender Verkehr	101
4.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	101
4.7	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	102
4.8	Flächen für Gemeinbedarf	102
4.9	Grünflächen	102
4.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	104
4.11	Flächen für die Landwirtschaft	105
4.12	Flächen für Wald	105
4.13	Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	106
<b>5.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>107</b>
5.1	Wasserversorgung	107
5.2	Schmutzwasserentsorgung	108
5.3	Niederschlagswasserableitung	108

5.4	Elektroenergieversorgung	109
5.5	Einsatz erneuerbarer Energien	110
5.6	Gasversorgung	110
5.7	Fernmeldeversorgung	110
5.8	Brandschutz und Löschwasserversorgung	110
5.9	Abfallbeseitigung	111
<b>6.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>111</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>119</b>
7.1	Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung	119
7.2	Katastrophenschutz	119
7.3	Wehrverwaltung	120
7.4	Belange der Zollverwaltung	120
7.5	Geodätisches Festpunktnetz	120
7.6	Genehmigungsbedürftige Anlagen	120
7.7	Ortsumgehung	120
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>121</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>121</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>121</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>124</b>
3.1	Fachgesetze	124
3.2	Fachpläne	125
<b>4.</b>	<b>Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik</b>	<b>125</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und der Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe auf die Umwelt</b>	<b>135</b>
5.1	Niendorf Ortslage, Ferienhausgebiete	135
5.2	Wohlenhagen, Am Gutshaus – Wohnbauflächen/ straßenbegleitende Wohnbebauung	147
5.3	Groß Walmstorf	148
5.4	Wahrstorf, Darstellung von Wohnbauflächen (W) anstatt von Gemischten Bauflächen (M)	149
5.5	Hohenkirchen, Darstellung von Wohnbauflächen (W) anstatt von Dorfgebieten (Gemischte Bauflächen - MD)	150
5.6	Alt Jassewitz	160
5.7	Manderow	161
5.8	Gramkow	162
5.9	Beckerwitz	163
5.10	Beckerwitz- Ausbau – gemischte Bauflächen anstelle allgemeiner Wohngebiete und Campingplatz	164
5.11	Hohen Wieschendorf	165

5.12	Campingplatz „Liebeslaube“ und Ferienhaussiedlung „Blaue Wiek“	180
5.13	Bewertungen zur FFH-Verträglichkeit der Vorhaben	192
5.13.1	Bewertung zur Strandnutzung	194
5.13.2	Bewertung der Auswirkungen auf die GGB im Hinterland der Küste	195
5.13.3	Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse an der Küste	198
5.13.4	Hinweise der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden sowie Verbände zum Beteiligungsverfahren	203
5.14	Bewertung weiterer Umweltbelange im Gemeindegebiet	209
5.14.1	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	209
5.14.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	209
5.14.3	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	209
5.14.4	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	209
5.14.5	Baum- und Alleenschutz	210
5.14.6	Belange des Landschaftsbildes in Niendorf	210
5.14.7	Belange des Bodens	210
5.14.8	Gewässerschutz	211
<b>6.</b>	<b>Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag</b>	<b>211</b>
6.1	Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen	211
6.2	Relevanzprüfung	213
6.3	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	214
6.4	Zusammenfassung	217
<b>7.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>218</b>
<b>8.</b>	<b>Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>222</b>
<b>9.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>223</b>
<b>10.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>224</b>
10.1	Hinweise auf Kenntnislücken	224
10.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	225
<b>11.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>225</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>227</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>227</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>227</b>

<b>TEIL 4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>228</b>
---------------	----------------	------------

- |   |     |
|---|-----|
| <p>Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung zur FFH-VU für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.</p> | 228 |
| <p>Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (1934-302) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung zur FFH-VU für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (1934-302) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.</p>  | 228 |
| <p>Anlage 3: Gemeinde Hohenkirchen: Nachweis der Wohnbedarfsentwicklung in der Gemeinde und in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde, vom 12. August 2019, inklusive Anlagen:</p>   | 228 |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abbildung 1: Flächennutzung	15
Abbildung 2: Küstenschutzgebiet "Wohlenberger Wiek", 2020	34
Abbildung 3: Karte Hochwasserrisikogebiet "Küstengebiet West" mit Darstellung des Gemeindegebietes	35
Abbildung 4: Karte nachrichtliche Überflutungsräume - hohe Wahrscheinlichkeit (2020)	37
Abbildung 5: Karte nachrichtliche Überflutungsräume - mittlere Wahrscheinlichkeit (2020)	37
Abbildung 6: Karte nachrichtliche Überflutungsräume - seltene Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (2020)	38
Abbildung 7: Auszug aus dem RREP WM	48
Abbildung 8: Übersicht Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	51
Abbildung 9: SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	52
Abbildung 10: SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ mit Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	53
Abbildung 11: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	53

Abbildung 12: Übersicht FFH- und SPA-Gebiete (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	54
Abbildung 13: Auszug aus dem Wegekonzept, unmaßstäbig	61
Abbildung 14: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohenkirchen, ohne Maßstab	64
Abbildung 15: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Gramkow, ohne Maßstab	67
Abbildung 16: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz, ohne Maßstab	69
Abbildung 17: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz-Ausbau, ohne Maßstab	72
Abbildung 18: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf, ohne Maßstab	74
Abbildung 19: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Alt Jassewitz, ohne Maßstab	79
Abbildung 20: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Neu Jassewitz, ohne Maßstab	80
Abbildung 21: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Manderow, ohne Maßstab	81
Abbildung 22: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Groß Walmstorf, ohne Maßstab	83
Abbildung 23: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Wahrstorf, ohne Maßstab	85
Abbildung 24: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Wohlenhagen, ohne Maßstab	86
Abbildung 25: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Niendorf, ohne Maßstab	88
Abbildung 26: Überprüfung der Ausdehnung in die westliche Richtung für den Bebauungsplan Nr. 19	92
Abbildung 27: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für den Bereich nördlich Gramkow, Campingplatz „Liebeslaube und „Blaue Wiek“, ohne Maßstab	93
Abbildung 28: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Gemeinde Hohenkirchen, hier Bereich "Liebeslaube" (Arbeitsstand Beschlussvorlage Entwurf: 22. Januar 2019), ohne Maßstab	93
Abbildung 29: künftige Darstellungen für den Bereich nördlich Gramkow, Campingplatz „Liebeslaube und „Blaue Wiek“, ohne Maßstab	95
Abbildung 30: Karte Geologie/ Boden (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	129
Abbildung 31: Karte Oberflächengewässer (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	130
Abbildung 32: Karte Schutzgebiete (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	131
Abbildung 33: Karte Biotope (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	132
Abbildung 34: Karte FFH Lebensraumtypen (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	133
Abbildung 35: Karte Moorstandorte (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))	134
Abbildung 36: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Niendorf, ohne Maßstab	135
Abbildung 37: Überprüfung der Ausdehnung auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 19	140

Abbildung 38: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Wohlenhagen, ohne Maßstab	147
Abbildung 39: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Groß Walmstorf, ohne Maßstab	148
Abbildung 40: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Wahrstorf, ohne Maßstab	149
Abbildung 41: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohenkirchen, ohne Maßstab	150
Abbildung 42: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Alt Jassewitz, ohne Maßstab	160
Abbildung 43: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Manderow, ohne Maßstab	161
Abbildung 44: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Gramkow, ohne Maßstab	162
Abbildung 45: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz, ohne Maßstab	163
Abbildung 46: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz-Ausbau, ohne Maßstab	164
Abbildung 47: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf, ohne Maßstab	165
Abbildung 48: Übersicht der Geltungsbereiche der rechtskräftigen B-Pläne und des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 28	167
Abbildung 49: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für den Bereich nördlich Gramkow, Campingplatz „Liebeslaube“ und „Blaue Wiek“, ohne Maßstab	180
Abbildung 50: Gliederung der Strandbereiche im Bereich der Gemeinde Hohenkirchen im Übergangsbereich zu den Nachbargemeinden Klütz und Zierow, Quelle: GDI-MV:DOP, LUNG –MV, 2020 (Juli)	194
Abbildung 51: Untersuchungsbereiche für die Nachweise der FFH-Verträglichkeit an der Küste, Quelle: GDI-MV:DOP, LUNG –MV, 2020 (Juli)	199
Abbildung 52: Rastgebiete im Bereich der Wohlenberger Wiek und am Anleger in Hohen Wieschendorf, Quelle: GDI-MV:DOP, LUNG –MV, 2020 (Juli), zuletzt aktualisiert 2009	200
Abbildung 53: Darstellung der Maßnahmen und Wegeführungen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen	217
Abbildung 54: Anlage I Maßnahmenkarte zum Gewässerentwicklungskonzept Beckerwitzer Graben von Beckerwitz bis zur Mündung	221

TABELLENERZEICHNIS	SEITE
Tabelle 1: Übersicht der Planungen für das Gemeindegebiet	9
Tabelle 2: Einzeldenkmale im Gemeindegebiet	20
Tabelle 3: Übersicht über die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen	22
Tabelle 4: Anzahl der Personen je Haushalt in M-V	23
Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung	24
Tabelle 6: Mögliche Auswirkungen der Novellierung der Baunutzungsverordnung und der Anwendung des § 13a BauNVO in der Gemeinde Hohenkirchen	32
Tabelle 7: Hochwasser-Szenarien nach Angaben des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie	36
Tabelle 8: Flächenbilanz der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf, in [ha]	114

Tabelle 9: Flächenbilanz der Bauflächen (FNP Hohenkirchen), in [ha]	115
Tabelle 10: Flächenbilanz der sonstigen Flächen (FNP Hohenkirchen), in [ha]	117
Tabelle 11: Flächen der Baugebiete in den Ortslagen der Gemeinde Hohenkirchen, in [ha]	118
Tabelle 12: Auflistung der Bauleitplanung ohne Umweltprüfung	122
Tabelle 13: Nachweis und Bewertung Erhaltungszustand (EHZ) der Lebensraumtypen im GGB „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2017 und gemäß Managementplan (MaP) von 2017	196
Tabelle 14: Nachweis und Bewertung Erhaltungszustand (EHZ) der Arten im GGB „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2017 und gemäß Managementplan (MaP) von 2017	197
Tabelle 15: Nachweis und Bewertung Erhaltungszustand (EHZ) der Lebensraumtypen im GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2017 und gemäß Managementplan (MaP) von 2014	198
Tabelle 16: Nachweis und Bewertung Erhaltungszustand (EHZ) der Arten im GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2017 und gemäß Managementplan (MaP) von 2014	198
Tabelle 17: Datengrundlage AFB für in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	214

## **TEIL 1**                      **Städtebaulicher Teil**

---

### **1.     Allgemeines**

#### **1.1    Aufgabe der Flächennutzungsplanung**

Das Baugesetzbuch (BauGB) der Bundesrepublik Deutschland geht von dem Grundsatz aus, dass die städtebauliche Entwicklung in den Gemeinden durch Planung zu ordnen ist.

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

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Er stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes können weder Entschädigungs- noch Rechtsansprüche abgeleitet werden. Verbindlich ist er gegenüber allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

Die für alle bindenden Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

#### **1.2    Anlass für die Änderung und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Hohenkirchen entstand 2005 durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf. Jede der ehemaligen Gemeinden verfügt über einen Flächennutzungsplan für das ehemalige Gemeindegebiet. Es handelt sich nunmehr somit um Teilflächennutzungspläne, die jeweils für die ehemaligen Gemeindegebiete gelten – der Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf und der Teilflächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insbesondere das Amt für Raumordnung und Landesplanung sehen eine gesamtheitliche Betrachtung des Gemeindegebietes für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung als erforderlich an. Ohne eine entsprechende Grundlage ist es für die stellungnehmenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schwierig, auf Entwicklungsabsichten zu reagieren. Auch für die Fortführung

begonnener Projekte ist die Aufarbeitung des planungsrechtlichen Standes bis zur Wirksamkeit wichtig und erforderlich, um Sicherheit für zukünftige Entscheidungen der Gemeinde im Zusammenhang mit Vorhabenträgern treffen zu können.

Darüber hinaus haben sich die Anforderungen an kapazitive Betrachtungen geändert. Die Gemeinde hat hierzu bereits die Zielsetzungen für die Flächen innerhalb des Gemeindegebietes überprüft. Es wurden Zielsetzungen für die Flächeninanspruchnahme herausgearbeitet. Die gesetzlichen Grundlagen haben sich wesentlich geändert – auch daraus ergeben sich veränderte Anforderungen an die Bauleitplanung der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan wird nunmehr für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und schafft für die Gemeinde eine gesamtheitliche Grundlage für die Beurteilung und Entwicklung; dabei sind die Anforderungen an die Umweltbelange und die heutigen Darstellungen für Schutzgebiete europäischer und nationaler Bedeutung entsprechend zu berücksichtigen. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen wird die Darstellungen der bereits wirksamen Flächennutzungspläne zusammenführen und aktualisieren. Dabei werden einige Ziele der bisher wirksamen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf weiterhin berücksichtigt. Andere Zielsetzungen werden unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen und Bedürfnisse aktualisiert. Für eine plausible Darstellung der Entwicklungsziele stellt die Gemeinde jeweils in einem Vergleich die bisherige und die künftige Darstellung für die Ortslagen des Gemeindegebietes gegenüber. Daraus sind die Änderungen ersichtlich. In Bezug auf die Prüfung der Umweltbelange bezieht sich die Gemeinde dabei maßgeblich auf Veränderungen und hier maßgeblich auf Veränderungen im Zusammenhang mit Erweiterungen. Die Vorteile, die aus umweltrechtlicher und umweltplanerischer Sicht durch die Rücknahme von Baugebieten entstehen, ergeben sich im Wesentlichen von selbst. Rein formal hätte die Gemeinde auch die Flächennutzungspläne zusammenführen können und jeweils die Änderungen entsprechend abbilden können. Für die Planplausibilität wird darauf verzichtet; die vergleichende Darstellung ist aus Sicht der Gemeinde repräsentativ und geeignet.

### **1.3 Gemeindegebiet und Bedeutung der Gemeinde**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Region „Wismar Bucht“ besitzt mit der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum den maßgeblichen Anker. Nach Jahren der Stagnation ist ein Anstieg der Bevölkerungszahl auch in der Hansestadt zu verzeichnen. Die Gemeinde Hohenkirchen sieht sich als Bestandteil der Region und aus dieser Situation heraus sieht die Gemeinde Hohenkirchen zunehmend einen Bedarf für die Entwicklung des Ferienwohnens und für die Vorbereitung von Wohnbauflächen für Einwohner aus der Gemeinde, maßgeblich im Ortsteil Hohenkirchen und auch für Zuzug (hier wird auf die Ortslage Hohen Wieschendorf orientiert). Durch die Umnutzung von Wohnungen mit einem

Erstwohnsitz zu Wohnungen mit einem Zweitwohnsitz ergibt sich erheblicher Bedarf zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für die eigene Bevölkerung. Die Gemeinde hat sich hier in einer gesonderten Dokumentation mit dem Thema beschäftigt und begründet den Bedarf an Wohnbauflächen gemäß der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes maßgeblich auch mit der starken Zunahme an Zweitwohnungen und Umnutzung zu Ferienwohnungen. Letzteres wird maßgeblich auch durch die Änderung der Baunutzungsverordnung 2017 begründet.

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

Touristisch sind in der Region „Wismar Bucht“ mit der Insel Poel, der Hansestadt Wismar und dem Ostseebad Boltenhagen derzeit drei Schwerpunkte und Anker zu erkennen. Neben diesen Fremdenverkehrsgemeinden kommt es auf die Stärkung der Region an und hier sieht die Gemeinde Hohenkirchen auch ihr Entwicklungsziel den Fremdenverkehr weiter auszugestalten. Zunächst hat die Gemeinde Hohenkirchen hier die Schaffung des Planungsrechts für den Anleger in Hohen Wieschendorf (lag lange Zeit desolat und brach) geschaffen. Neben dem Bedarf, Ferienhauskapazitäten zu schaffen, erkennt die Gemeinde Hohenkirchen auch in erheblichem Maße die Notwendigkeit etwas im Bereich der Mobilität zu tun. Daher wurden auch Gedanken in Richtung des Parkplatzmanagements, des ÖPNV, des Radtourismus und im weitesten Sinne zur Mobilität ohne eigenes Auto entwickelt. Hierzu wird gerade eine Initiative angeschoben, mit den Kommunen an der Wismarbucht in Zusammenarbeit mit dem Verband Mecklenburger Ostseebäder, ein gemeinsames Mobilitätskonzept zu entwickeln.

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

#### **1.4 Planbestandteile und technische Grundlagen**

Die Bestandteile der vorliegenden Planung sind:

- die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der gesamten Gemeinde im Maßstab M 1: 10.000 und
- die Begründung mit Umweltbericht.

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

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

## 1.5 Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Hohenkirchen hat auf ihrer Sitzung am 06.05.2014 den Beschluss über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet gefasst.

Die Bearbeitung am Flächennutzungsplan hatte inhaltlich bereits nach der Fusion der ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow begonnen. Im Zeitraum vom 06.08.2014 bis zum 09.09.2014 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Amt Klützer Winkel statt; die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel durchgeführt.

Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage der dargestellten Zielsetzungen erarbeitet und stellte die Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB dar.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die Stellungnahmen ausgewertet. Die Gemeinde hat sich mit ihrem Gemeindeentwicklungskonzept beschäftigt. Der Hauptort und die Funktionen der jeweiligen Ortsteile für die Entwicklung wurden festgelegt. Städtebauliche Missstände in Hohen Wieschendorf wurden vorrangig planungsrechtlich bearbeitet und bewältigt. Die Realisierung der Vorhaben läuft. Das Gemeindeentwicklungskonzept unter Berücksichtigung des Tourismuskonzeptes ist die Grundlage für den Entwurf des Flächennutzungsplanes. In die Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB floss auch die Auswertung des Verfahrens der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden ein.

Maßgeblich für die Gemeinde ist es, die Neuordnung für das gesamte Gemeindegebiet nach umfassenden Abstimmungen mit den für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden und Stellen sowie nach Prüfung der Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse zur Grundlage des zukünftigen Handelns zu machen.

## 1.6 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen lagen folgende Unterlagen und sonstige Quellen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern, v. 27. Mai 2016
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (beschlossen am 20.07. 2011)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan
- Webpräsenz Amt Klützer-Winkel (zu erreichen unter: <http://www.kluetzerwinkel.de/>)
- Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern (zu erreichen unter: <http://sisonline.statistik.m-v.de/>)
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (zu erreichen unter: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- AmbiWeb GmbH (zu erreichen unter: <http://de.climate-data.org/location/289975/>)

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße (Untersuchungsbereich Wohlenberger Wiek), erstellt durch Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, unter Mitarbeit von Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, Bearbeitungsstand März 2021.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das GGB „Wismarbucht“ (1934-302) im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hohenkirchen für die Ferienanlage nördlich der Ortslage Niendorf und westlich der Strandstraße (Untersuchungsbereich Wohlenberger Wiek), erstellt durch Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, unter Mitarbeit von Gutachterbüro M. Bauer, Grevesmühlen, Bearbeitungsstand April 2021.

## 1.7 Gutachten

Maßgeblich für die Beurteilung der Entwicklung im Flächennutzungsplan sind folgende Unterlagen und Gutachten:

- Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) StALU Westmecklenburg. 11. Dezember 2015.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung zur FFH-VU für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.
- Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (1934-302) StALU Westmecklenburg, Februar 2006.
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (1934-302) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung zur FFH-VU für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (1934-302) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.
- Gemeinde Hohenkirchen: Nachweis der Wohnbedarfsentwicklung in der Gemeinde und in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde, vom 12. August 2019, inklusive Anlagen:
- Übersicht über die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen (nach Ortsteilen, für 2005, 2011, 2018),
- Übersicht mit freien Bauplätzen (Wohnnutzung) in der Gemeinde Hohenkirchen; Karten freier Bauplätze: Blatt 1 – Blatt 11,
- Mögliche Auswirkungen der Novellierung der Baunutzungsverordnung und der Anwendung des § 13a BauNVO in der Gemeinde Hohenkirchen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsvorschriften bilden die Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). \*
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2018, (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S.306).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 04. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873).
- EG-Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung), Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7).
- Natura 2000-LVO M-V, Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011.

- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4a. Verzeichnis der geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.
  - ÖkoKtoVO M-V, Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791-9-7)
  - Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE). Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018.
- \* Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt wurde (nämlich mit Schreiben vom 07.08.2014), führt die Gemeinde Hohenkirchen dieses Bauleitplanverfahren nach den zum Zeitpunkt des Vorentwurfes geltenden Vorschriften des BauGB weiter und macht somit von den Überleitungsvorschriften des BauGB (§ 233 Abs. 1) Gebrauch. Im Ergebnis ist auf den vorliegenden Bauleitplan die o.g. Fassung des BauGB anzuwenden.

## 2.2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen (ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf) bestehen wirksame Flächennutzungspläne, die als Teilflächennutzungspläne der heutigen Gemeinde Hohenkirchen für die ehemaligen Gemeinde Gramkow und Groß Walmstorf mit ihren jeweiligen Änderungen fortgelten. Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens werden die Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Gramkow und Groß Walmstorf durch den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet ersetzt.

In der folgenden Tabelle sind die Bebauungspläne und deren Änderungen sowie die sonstigen Satzungen der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf sowie der Gemeinde Hohenkirchen dargestellt, die für die weitere Bearbeitung und Beurteilung beachtlich sind.

**Tabelle 1: Übersicht der Planungen für das Gemeindegebiet**

Gemeinde Hohenkirchen Übersicht über die Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen Stand: April 2021				
Ortsteil	Planungsrecht	Rechtskraft seit	in Aufstellung befindlich	Anmerkungen
Hohenkirchen	VE-Plan Nr. 1 (ehem. Gem. Gramkow) <b>B-Plan Nr. 14 Schule Hohenkirchen</b> <b>B-Plan Nr. 21 "Butscherweg"</b>	12.03.1999*	in Aufstellung in Aufstellung	Aufstellung eingestellt
	B-Plan Nr. 29 Ortsmitte Ergänzungssatzung Am Butscherweg FI-st 23	06.06.2012*		
Alt Jassewitz	B-Plan Nr. 1 (ehem. Gem. Gramkow)	03.11.1999**		keine Rechtskraft
	B-Plan Nr. 1, 1. Änd. (ehem. Gem. Gramkow)			keine Rechtskraft
	B-Plan Nr. 1, 2. vereinf. Änd. (ehem. Gem. Gramkow)	03.11.1999*		
	B-Plan Nr. 1, 3. Änd.			keine Rechtskraft
Beckerwitz	VB Nr. 4 Beckerwitz	02.06.2001		
	VB 4, 1. Änd.	22.02.2017		
	B-Plan Nr. 8 (ehem. Gem. Gramkow)	02.12.1995*		
	Beckerwitz			Aufhebungsverfahren läuft; Satzungsbe-

Gemeinde Hohenkirchen Übersicht über die Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen Stand: April 2021				
Ortsteil	Planungsrecht	Rechtskraft seit	in Aufstellung befindlich	Anmerkungen
	B-Plan Nr. 9 (ehem. Gem. Gramkow)	02.09.1998*		
	B-Plan Nr. 10 (ehem. Gem. Gramkow) Beckerwitz Gutshof	14.07.2006*		
	B-Plan Nr. 10, 1. Änd. (ehem. Gem. Gramkow)	06.06.2009*		
	VB Nr. 15 "Alte Büdnerlei"	08.07.2007		
	B-Plan Nr. 18		Aufstellungsbeschluss	Weiterführung Verfahren
	B-Plan Nr. 24 Ferienanlage Blaue Wiek II - Liebeslaube		in Aufstellung	
	B-Plan Nr. 30 "Ortszentrum Beckerwitz"		in Aufstellung	
	B-Plan Nr. 31 Jugendherberge-B.-Ausbau		in Aufstellung	
	Ergänzungssatzung Beckerwitz	14.05.2006*		
<b>Gramkow</b>				
	B-Plan Nr. 4			keine Rechtskraft
	B-Plan Nr. 16	14.07.2006		
	B-Plan Nr. 16, 1. Änd.		in Aufstellung	Satzungsbeschluss vom 20.10.2020; Rechtskraft zu erwarten.
	B-Plan Nr. 17 Solar	16.09.2013		

Gemeinde Hohenkirchen Übersicht über die Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen Stand: April 2021				
Ortsteil	Planungsrecht	Rechtskraft seit	in Aufstellung befindlich	Anmerkungen
Groß Walmstorf				
	B-Plan Nr. 2 (ehem. Gem. Gr. Walmstorf) "Kleine Eiche"	26.01.2002*		
Hohen Wieschendorf				
	VE-Plan Nr. 5 Anleger Fewo (ehem. Gem. Gramkow)	19.07.2006		mit B 27 überplant
	B-Plan Nr. 6 (ehem. Gem. Gramkow)	x		derzeit in Überplanung mit B-Plan Nr. 28
	B-Plan Nr. 6 Ferienanlage Golfplatz - 1. Änd. B-Plan Nr. 6, 2Ä			keine Rechtskraft
	B-Plan Nr. 6, 3Ä			keine Rechtskraft, derzeit in Überplanung mit B-Plan Nr. 28
	B-Plan Nr. 22	05.06.2014		keine Rechtskraft
	B-Plan Nr. 23 Ortslage Hohen Wieschendorf		in Aufstellung	
	B-Plan Nr. 25 Ortslage Hohen Wieschendorf		in Aufstellung	
	B-Plan Nr. 27 Anleger	27.11.2019		
	B-Plan Nr. 28 Hohen Wieschendorf		in Aufstellung	

Gemeinde Hohenkirchen Übersicht über die Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen Stand: April 2021				
Ortsteil	Planungsrecht	Rechtskraft seit	in Aufstellung befindlich	Anmerkungen
Manderow	/			
Neu Jassewitz	/			
Niendorf	B-Plan Nr. 3 (ehem. Gem. Gr. Walmstorf) "Liebeslaube"	27.05.2005*		Aufhebung erfolgte 2020; Aufhebung rechtskräftig
	B-Plan Nr. 4 (ehem. Gem. Gr. Walmstorf) "Parkplatz Niendorf"	16.07.2006*		Teilaufhebung erfolgte; Satzungsbeschluss vom 17.12.2020; Rechtskraft zu erwarten.
	B-Plan Nr. 5 (ehem. Gem. Gr. Walmstorf) Niendorf Strandlage	16.07.2006*		
	B-Plan Nr. 19		in Aufstellung	
	B-Plan Nr. 20	21.02.2012		
	B-Plan Nr. 20, 1. Änd.	27.12.2019		
	B-Plan Nr. 26 - Niendorf östl. Strandstraße	26.09.2018		
	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Niendorf	27.11.2005*		

Gemeinde Hohenkirchen Übersicht über die Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen Stand: April 2021				
Ortsteil	Planungsrecht	Rechtskraft seit	in Aufstellung befindlich	Anmerkungen
Wahrstorf	B-Plan Nr. 1 (ehem. Gem. Gr. Walmstorf) "Wohngebiet Wahrstorf"	16.09.1995*		
	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Wahrstorf	02.12.2005*		
Wohlenhagen	B-Plan Nr. 6		Aufstellung - ruht	
	B-Plan Nr. 13 Teilbereich Ortslage Wohlenhagen	13.11.2015*		
	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Wohlenhagen	19.10.2002*		
	1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Wohlenhagen B-Plan Nr. 32 "Ortslage Wohlenhagen"		Aufstellung - ruht in Aufstellung	
Zusammenstellung im Mai 2019 durch das Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel. * gemäß Quelle geoportal des Landkreises Nordwestmecklenburg ** gemäß Auskunft Bauamt des Amtes Klützer Winkel (2021): keine Rechtskraft.				

Auf eine Auflistung von Änderungen der wirksamen Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf verzichtet die Gemeinde Hohenkirchen. Im Rahmen des gesamtheitlichen Konzeptes wird dies nunmehr vernachlässigt, weil es auch für die Bewertung der Zielsetzungen der Gemeinde Hohenkirchen nicht mehr von Belang ist. Teilweise sind die Unterlagen auch nach Recherche nicht mehr vorhanden (z.B. durch Amtswechsel der Gemeinde Gramkow).

## **2.3 Naturräumliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Geografische Lage und Gemeindegröße**

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im Norden des Landkreises Nordwestmecklenburg an der Ostseeküste. Das Gemeindegebiet erstreckt sich südöstlich der Stadt Klütz.

Die Nachbargemeinden sind:

- im Nordwesten: die Stadt Klütz
- Westen: die Gemeinde Warnow
- im Südwesten: die Stadt Grevesmühlen
- im Osten/ Südosten: die Gemeinde Gägelow
- im Osten/ Nordosten: die Gemeinde Zierow

Innerhalb der Gemeinde bilden die in Ost-West-Richtung verlaufende bedeutende flächenerschließende Straßenverbindung L 01 von Gägelow über Klütz und Kalkhorst nach Dassow sowie die etwa in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende Straßenverbindung L 02 von der Ostseeküste nach Grevesmühlen die Hauptverkehrsadern.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Wahrstorf, Groß Walmstorf, Niendorf, Wohlenhagen, Hohen Wieschendorf, Beckerwitz, Gramkow, Alt Jassewitz, Neu Jassewitz, Manderow und Hohenkirchen. Die Flächengröße der Gemeinde beträgt ca. 4.097 ha. Der überwiegende der baulich nicht genutzten Flächen wird landwirtschaftlich und nur ein untergeordneter Teil wird forstwirtschaftlich genutzt.

### **2.3.2 Geologie, Flächennutzung und Landschaftsbild**

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt in einer Endmoränenlandschaft, welche durch Gletscher der Eiszeit geprägt wurde. Charakteristisch für diese Landschaft ist das unregelmäßige Gelände aus Hügeln und Tälern. Hierzu zählen auch die stellenweise unregelmäßig vorhandenen hohen Kliffs entlang des Ostseeküstenstrandes „im Klützer-Winkel“.

Die Oberfläche im Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen ist geprägt durch Geschiebelehm und –mergel. Die Böden im Gemeindegebiet werden von Tieflehm-/ Lehm- Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Pseudogley (Staugley)/ Gley charakterisiert (vgl. <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Der Waldanteil an der Flächennutzung der Gemeinde ist sehr gering. Die dominierende Nutzung, gemessen am Flächenanteil, ist die Landwirtschaft. In dem folgenden Diagramm sind die Flächennutzungen der Gemeinde Hohenkirchen für das Jahr 2012 dargestellt (vgl. Statistisches Amt

Mecklenburg-Vorpommern). Da kaum Änderungen erfolgt sind, wird auf eine Aktualisierung verzichtet; Grundzüge sind aus Sicht der Gemeinde nicht berührt.



**Abbildung 1: Flächennutzung**

(Quelle: eigene Darstellung nach:

[http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden\\_zeitreihe.php?&gebiet=2163&statistik=21](http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden_zeitreihe.php?&gebiet=2163&statistik=21))

Die Gemeinde Hohenkirchen gehört gemäß dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan zur Landschaftszone "Ostseeküstenland", zur Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und zur Landschaftseinheit Wismarer Land und Insel Poel.

### 2.3.3 Klima

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimen und kontinentalen Klima (und ist für das Gemeindegebiet durch milde Winter und kühle Sommer geprägt). Das Klima in der Gemeinde Hohenkirchen wird als Seeklima klassifiziert. Das Klima in Hohenkirchen ist gemäßigt, aber warm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Die Klassifikation des Klimas nach Köppen und Geiger ist Cfb. Die Jahresdurchschnittstemperatur in Hohenkirchen liegt bei 8.4 °C. 624 mm Niederschlag fallen im Durchschnitt innerhalb eines Jahres.

Am wenigsten Niederschlag gibt es im Monat Februar. Die Niederschlagsmenge im Februar beträgt 36 mm. Im Gegensatz dazu ist der Juli der niederschlagsreichste Monat des Jahres mit 68 mm Niederschlag.

Im Jahresverlauf ist der Juli der wärmste Monat mit einer durchschnittlichen Temperatur von 17.2 °C. Im Januar ist die durchschnittliche Temperatur mit -0.1 °C die niedrigste des ganzen Jahres.

Die Differenz der Niederschläge zwischen dem niederschlagsärmsten Monat und dem niederschlagsreichsten Monat beträgt 32 mm. Die durchschnittlichen Temperaturen schwanken im Jahresverlauf um 17,3 °C (vgl. <http://de.climate-data.org/location/289975/>).

Aufgrund der Lage an der Ostseeküste ist eine Häufung von Hochwasserereignissen als Auswirkung des Klimawandels zu beobachten. Insofern wurde eine Ausweisung von neuen Bauflächen im Bereich von Überschwemmungsgebieten nicht vorgenommen; lediglich Anlagen der DLRG werden hier beachtet.

## **2.4 Historische Entwicklung der Gemeinde und kulturelles Erbe**

### **2.4.1 Geschichte der Gemeinde**

Der Name Hohenkirchens ist auf die hochgelegene, aus Backstein erbaute Kirche der Gemeinde im Ortsteil Hohenkirchen zurückzuführen. Die ältesten Dörfer wurden im Jahre 1230 erstmals urkundlich erwähnt. Alle Orte der Gemeinde gehörten schon zu damaliger Zeit zum Kirchspiel Hohenkirchen als Zentrum und sind somit historisch und aus alter Tradition her eng miteinander verbunden.

Die zur Besiedlung im westlichen Deutschland angeworbenen Bauern waren zunächst frei. Dieses änderte sich im Laufe der folgenden Jahrhunderte, je mehr die Ritterschaft an Einfluss gewann. Der Charakter der Entwicklung der Landwirtschaft blieb bis in die heutige Zeit erhalten.

Seit Ende der 60er Jahre erlangte der Fremdenverkehr als zweites Standbein eine zunehmende Bedeutung in der Gemeinde. Ein neues Profil erhält die Gemeinde seit der Fusion am 1. Januar 2005. Dies spiegelt sich in den nachfolgenden Darlegungen zur Gemeindeentwicklung wieder. Heutige wirtschaftliche Grundlagen der zur Gemeinde Hohenkirchen angehörenden Orte sind hauptsächlich die Landwirtschaft, ansässige Klein- und mittelständische Betriebe, sowie der Tourismus. Alle Orte der Gemeinde Hohenkirchen haben seit ihrer Gründung im Laufe der vergangenen Zeit ihre eigene Geschichte entwickelt, die sich von den alten Besitzverhältnissen her unterscheidet. Ein Auszug findet sich hierzu nachfolgend.

#### **Hohenkirchen**

Der zentrale Ort der Gemeinde trug früher den slawischen Namen Maliente (Beere). Hier steht die der Gemeinde den Namen gebende weithin sichtbare Kirche aus dem 13. Jahrhundert. Der heutige Backsteinbau wurde im 15. Jahrhundert errichtet.

Ehemals war das Dorf durch Großbauern und viele Dienstleister geprägt. Ansässig waren u.a. ein Müller, zwei Bäcker, ein Krämer, ein Schmied, ein Tischler, zwei Gärtnereien, ein Schlachter und eine Schule. 1920 entstand in Hohenkirchen das erste Ferienhaus, der langsame Beginn des Tourismus.

Heute gibt es hier weitere Ferienwohnungen und seit 2018 den zentralen Kindergarten der Gemeinde. An der weiteren Entwicklung der Infrastruktur in unserem Hauptort wird mit Nachdruck gearbeitet.

#### **Groß Walmstorf**

Groß Walmstorf ist ein ehemaliges Gutsdorf; seit 1786 wurde es von Carl August Heuckendorff gepachtet. Bis zur Enteignung im Jahr 1945 wurde dieses Gut von den Nachfahren der Familie Heuckendorff, der Familie Keding, bewirtschaftet. Danach entstand das Volkseigene Gut Groß Walmstorf.

Bis heute ist Groß Walmstorf landwirtschaftlich geprägt. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist ein Abrissunternehmen.

#### Alt Jassewitz

Alt Jassewitz ist, wie viele Ortsteile der Gemeinde, geprägt durch die damaligen Ansiedlungen von Großbauern. Genau wie in Beckerwitz konnten auch hier nach 1945 die hohen Abgaben nicht mehr geleistet werden, die Höfe wurden verlassen, neue Bewerber waren bei der Bodenreform nicht vorhanden. So übernahm der Staat die gesamten Ländereien und bildete einen sogenannten Örtlichen Landwirtschaftsbetrieb (ÖLB). Daraus wurde dann eine eigenständige Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft (LPG), die sich kurz nach ihrer Gründung mit der LPG Manderow zusammengeschlossen hat.

Auch heute wird Alt Jassewitz durch die Landwirtschaft geprägt. Besonders erwähnenswert ist das Vorhandensein eines sehr aktiven Dorfvereins, der durch eine Vielzahl von gemeinsamen Unternehmungen bereits über die eigentlichen Dorfgrenzen hinaus bekannt ist.

#### Beckerwitz

Beckerwitz ist die wahrscheinlich älteste Siedlung der Gemeinde, darauf deuten Funde aus der mittleren und neuen Steinzeit. Die erste Ansiedlung erfolgte an einem Vorfluter, er entstand in Jameln/ Alt Jassewitz und führt bei Zierow in die Ostsee. Vorfluter waren die Lebensader der Menschen. Sie brachten sauberes Trinkwasser.

Auch Beckerwitz war ehemals ein durch Großbauern und Dienstleister geprägter Ort. Hier waren ein Stellmacher, ein Schmied und ein Gastwirt ansässig. Eine Gastwirtschaft gibt es auch heute noch.

Ende der 1940er Jahre verließen viele Großbauern ihre Höfe, da sie die sogenannten "Pflichtabgaben" nicht erfüllen konnten oder wollten. Die verlassenen Höfe wurden u.a. Grundlage zur Bildung örtlicher Landwirtschaftsbetriebe, ab 1952 der LPG.

Der Tourismus, der in den 1920er Jahren begann, ist bis in die heutige Zeit auch für Beckerwitz sehr wichtig.

Seit Anfang der 1930er Jahre wurde in Beckerwitz-Ausbau eine deutschlandweit bekannte Jugendherberge betrieben. Auf Grund sehr hoher notwendiger Investitionen entschloss man sich 2018 diese zu schließen und die Gebäude zum Verkauf anzubieten. Das Gebäude des ehemaligen Sozialtraktes kaufte die Gemeinde Hohenkirchen, um hier den bestehenden Jugendclub anzusiedeln und einen großen Raum für kulturelle Veranstaltungen, z.B. in der Seniorenarbeit, für Ausstellungen und Gemeindefeste zu schaffen. Auch die Gemeindevertretung tagt hier.

#### Gramkow

Gramkow ist ein ehemaliges Gutsdorf mit eigenen Handwerksbetrieben. Gutsbesitzer war die Familie Keding. Mit der Bodenreform 1945 wurde das Gut aufgesiedelt, 1953 wurde es Teil der LPG.

Ab 1989 wird der Ort hauptsächlich durch den Tourismus geprägt. Hier befindet sich das Hotel "Alter Speicher". Sehr beliebt ist die Anlage bei Familien mit Kindern, da hier ein Urlaub auf dem Bauernhof erlebt werden kann.

#### Hohen Wieschendorf

Hohen Wieschendorf ist ein altes Gutsdorf, das bis 1912 im Besitz der Familie Bade war. Ein bekannter Sohn dieser Familie, Wilhelm Bade, bot bis Ende des

19. Jahrhunderts erste Polarkreuzfahrten an und machte auch damit diesen Ortsteil bekannt.

Von 1912 bis 1945 war das Gut im Familienbesitz. Nach der Aufsiedlung durch die Bodenreform haben sich die Siedler 1953 zur LPG zusammengefunden.

Seit 1991 wieder im Familienbesitz, widmet sich das Unternehmen hauptsächlich dem Anbau von Erdbeeren und Himbeeren und deren Vermarktung.

In den 1920er Jahren wurde aus Feldsteinen ein erster größerer Anleger errichtet, um Zuckerrüben, die hier angebaut wurden, per Schiff zur Zuckerfabrik nach Wismar zu bringen.

Zu DDR- Zeiten wurden vom Hohen Wieschendorfer Anleger Kartoffeln vor allem in die ehemalige Sowjetunion verschifft.

Heute entwickelt sich Hohen Wieschendorf mit einer Marina, der "Bades Huk", einer neu entwickelten Ferienwohnanlage und vielen weiteren Ferienunterkünften zum touristischen Hauptort der Gemeinde Hohenkirchen.

#### Manderow

Der Ortsteil Manderow wurde 1228 als Sommerresidenz des Bischofs zu Ratzeburg erstmals erwähnt.

Manderow ist ein ehemaliges Gutsdorf; u.a. war es seit 1715 im Besitz der Familie Ditmer und wurde 1799 von der Witwe Martienssen übernommen.

Von 1860 bis 1870 fanden hier erste großräumige Meliorationsmaßnahmen statt. In dieser Zeit lebten bereits viele sesshafte Fremdarbeiter in den Schnitterkasernen des Ortes.

1925 wurde auf den Fundamenten des ehemaligen Schlosses ein neobarockes Herrenhaus errichtet. Nach mehrmaligen Besitzerwechseln wird das Haus heute von den neuen Eigentümern aufwändig und sehr detailgetreu restauriert. Erste kleine Veranstaltungen lassen erahnen, was für ein schönes Kleinod hier in der Gemeinde entsteht.

#### Neu Jassewitz

Bis 1945 bestand der Ortsteil aus zwei Gebäuden, ehemaligen Schnitterkasernen, die zum Gut Manderow gehörten.

Danach wurden alle jetzt vorhandenen Gebäude neu errichtet. Die Einwohner arbeiten in den umliegenden Ortschaften.

#### Niendorf

Niendorf wurde erstmals 1230 als "Nova Villa" urkundlich erwähnt. Vermutlich war der Ort von Anfang an ein reines Bauerndorf. Nach 1805 gab es sechs Vollhüfner und drei Büdner. Ab 1930 war Niendorf, genau wie Groß Walmstorf, Teil der Lüneburger Ritterschaft und somit ein Rittergut.

Nach der Bodenreform 1945 entstand in Niendorf die VdgB (Vereinigung der gegenseitigen Bauernhilfe) Meliorationsgesellschaft; 1961 wurde diese in die LPG Wahrstorf übernommen.

Heute ist Niendorf ein großer Tourismusstandort mit Zeltplatz, vielen Ferienwohnungen und einem schönen Outdoorspielplatz direkt an der Ostsee.

#### Wahrstorf

Als Begründer des Dorfes Wahrstorf gilt ein Reiter namens Wartus, daher wurde der Ort 1230 im Ratzeburger Zehntenregister als "Nova villa Wartus" erwähnt, 1331 dann als "Wartistorpe".

In den Jahrhunderten wurden viele Besitzer erwähnt, u.a. die Gebrüder von Bülow, dann ab 1836 der Graf von Bernstorff, und ab 1873 war das Gut im

Besitz von Carl Robert Keding. Ab 1929 wurde das Gut von Groß Walmstorf verwaltet. Bis 1952 war Wahrstorf eine eigene Gemeinde, dann schloss sie sich an Groß Walmstorf an. Seit 2005 gehört der Ortsteil zur Gemeinde Hohenkirchen.

#### Wohlenhagen

Bereits 1219 als "Woldenhagen" erstmals urkundlich erwähnt, ist Wohlenhagen somit der älteste Ortsteil der Gemeinde Hohenkirchen. Die Verbindung zu den benachbarten Gemeinden variierte im Laufe der Jahrhunderte.

Bis zum 17. Jahrhundert gehörte der Ort zum Patronat Bössow, ab 1704 zum Kirchspiel Hohenkirchen. Bis 1945 war Wohlenhagen ein Ortsteil von Großenhof.

Wohlenhagen wird heute zunehmend touristisch genutzt, was natürlich auch auf die Nähe zur Ostsee zurückzuführen ist.

### 2.4.2 Sehenswürdigkeiten

Innerhalb des Gemeindegebietes sind die Kirche von Hohenkirchen, die ehemals als Jugendherberge genutzten Gebäude in Beckerwitz (in Beckerwitz-Ausbau), die Golf- und Hotelanlage Hohen Wieschendorf und der Anleger in Hohen Wieschendorf in der Region bekannt. Eine Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe im Gemeindegebiet machen die Gemeinde über die Region hinaus bekannt.

Die frühere Jugendherberge Beckerwitz, wurde im Jahre 1912 als Sommerhaus im Stil eines lüneburgischen Landhauses erbaut. Die Besonderheit an diesem architektonisch so wertvollen Gebäude, ist die innenliegende Querdiele. Im Gegensatz dazu unterscheidet sich das Haus, durch seine Bauweise zu den herkömmlichen niedersächsischen Bauernhäusern, die mit einer Längsdiele versehen waren und die Umgebung zu dieser Zeit entscheidend geprägt haben. 1924 kam ein zweites Gebäude als Bettenhaus hinzu. Im Jahr 1937 wurde aus diesem Landhaus eine Jugendherberge, es wurde nach Ersatz für die niedergegangene Jugendherberge in Tarnewitz gesucht und wurde in Beckerwitz fündig. 1997 feierte die Jugendherberge ihr 60jähriges Bestehen.

In den Jahren 1990 bis 1992 entstand auf der „Hohen Wieschendorfer Huk“ – es handelt sich hier um einen Landvorsprung, der sich zwischen der „Wohlenberger-Wiek“ im Westen und der „Eggers-Wiek“ im Osten erstreckt und wie ein Zuckerhut in die Ostsee hineinragt – eine sehr schöne und naturnahe Golfanlage mit 18 Spielbahnen. Dieser Platz wurde im Mai 1992 eröffnet und kann nun nach einigen Jahren der Stagnation im Rahmen des Gesamtprojektes in Hohen Wieschendorf wiederbelebt und entwickelt werden. Die gesamtheitliche Planung zur touristischen Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf ließe es zu, dass der Golfplatz wieder zu einem touristischen und Anziehungspunkt für die Freizeit entwickelt werden kann. Er ist wesentliches Bindeglied der touristischen Projekte im Ortsteil Hohen Wieschendorf. Deshalb hat die Gemeinde viele Jahre in eigener Initiative und mit dem Verein den Golfplatz betrieben. Die weiteren Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde sollen über das Konzept der Besucherlenkung für Radwanderer und Gäste erlebbar gemacht werden. Der Strand an der Wohlenberger Wiek wird für Gäste der Gemeinde und der Region durch infrastrukturelle Ergänzungen aufgewertet. Auch der Strand an der Wohlenberger Wiek stellt einen wesentlichen Anziehungspunkt in der Gemeinde dar.

### 2.4.3 Denkmale

#### Baudenkmale

Innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere Einzeldenkmale bekannt. Die vorhandenen Denkmale werden differenziert nach den einzelnen Ortslagen der Gemeinde Hohenkirchen in folgender Tabelle aufgelistet. Diese wurden aus der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg (Stand 29.07.2019) übernommen.

**Tabelle 2: Einzeldenkmale im Gemeindegebiet**

(Quelle: eigene Darstellung nach:

[https://www.nordwestmecklenburg.de/datei/anzeigen/id/108081,201/denkmalliste\\_nwm\\_stand\\_29.07.2019\\_zur\\_veroeffentlichung.pdf](https://www.nordwestmecklenburg.de/datei/anzeigen/id/108081,201/denkmalliste_nwm_stand_29.07.2019_zur_veroeffentlichung.pdf))

Ortslage	Benennung des Denkmals
Alt Jassewitz	Scheune 1801/1850 (DL-Nr.: 2)
	Dorfstraße 11, Bauernhaus (DL-Nr.: 17)
Beckerwitz	An der Krümm 18, Büdnerie, (DL-Nr.: 46)
	An der Krümm 22, Büdnerie, (DL-Nr.: 47)
	An der Krümm 25, Büdnerie, (DL-Nr.: 48)
	Dorfstraße 36, Bauernhaus, (DL-Nr.: 49)
	Ostseestraße 20, ehem. Stellmacherei, (DL-Nr.: 50)
	Villa und Bettenhaus (Jugendherberge), (DL-Nr.: 51)
Gramkow	Gutsanlage: Gutshaus, Speicher und kleines Stallgebäude (DL-Nr.: 473)
	Meilenstein (Flur 1, Flurstück 119) (DL-Nr.: 1589)
Groß Walmstorf	Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Speicher, Scheune, Speicher mit Scheunenanbau und und kleines Wirtschaftsgebäude sowie sog. Witwenhaus (DL-Nr.: 665)
	Grevesmühlener Straße o. Nr. (Flur 2, Flurstück 8/2) (ehem. Hauptstraße) ehem. Schnitterkaserne (2-geschossiges Wohnhaus (DL-Nr.: 666)
Hohen Wieschendorf	-
Hohenkirchen	Dorfstraße 28, Wohnhaus (DL-Nr.: 709)
	Dorfstraße 38, Pfarrhof: Wohnhaus und Stall (DL-Nr.: 710)
	Kirche, mit Einfriedung der Grabstätte Phillipi sowie Grabsteine des 19. Jh. (DL-Nr.: 711)
	Meilenstein (Flur 1, Flurstück 2) (DL-Nr.: 1592)
Manderow	Gutsanlage: Alt Jassewitzer Str. 1, Gutshaus; Alt Jassewitzer Str. (Flur 1, Flurstücke 11, 12, 13), Pferdestall; Alt Jassewitzer str. 14, 16 Schnitterkaserne; Scheperdiek 7, 9, Tagelöhnerkatzen (DL-Nr.: 923)
Neu Jassewitz	-
Niendorf	-
Wahrstorf	Hohenkirchener Straße 2, Bauernhof mit Bauernhaus, Scheune und ehem. Schweinestall und Hundehaus (DL-Nr.: 1636)
Wohlenhagen	Vermessungsstein, FF-Stein (Flur 1, Flurstück 22) (DL-Nr.: 1617)
	Wegweiserstein an der ehem. Landstraße Damshagen-Hohenkirchen (Flur 1, Flurstück 13) (DL-Nr.: 1618)

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen sind keine Denkmalensembles sowie Denkmalbereiche nach § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern bekannt.

#### Bodendenkmale

Innerhalb des Gemeindegebietes sind mehrere Bodendenkmale bekannt. Diese werden mit dem derzeitigen Kenntnisstand nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

Mit "BD" sind die Denkmale bzw. Bereiche gekennzeichnet, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung oder Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs.5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Beratungen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen sind zu erhalten bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **2.5 Bevölkerung**

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen der Gemeinde Hohenkirchen wurde dargestellt. Die Gemeinde stellt hier eine Übersicht über die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen mit den Jahresscheiben 2005, 2011 und 2018 dar.

Tabelle 3: Übersicht über die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen

<b>Übersicht über die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen</b>										
Ew nur HW		Einwohner nur mit Hauptwohnung								
Ew nur NW		Einwohner nur mit Nebenwohnung								
Ew ges.		Einwohnerzahl gesamt								
Ortsteil	Jahr	2005			2011			2018		
		Ew nur HW	nur NW	ges.	Ew nur HW	nur NW	ges.	Ew nur HW	nur NW	ges.
Hohenkirchen		249	16	<b>265</b>	196	22	<b>218</b>	195	23	<b>218</b>
Alt Jassewitz		58	4	<b>62</b>	51	4	<b>55</b>	56	5	<b>61</b>
Beckerwitz		411	77	<b>488</b>	372	50	<b>422</b>	358	49	<b>407</b>
Gramkow		73	11	<b>84</b>	62	9	<b>71</b>	64	13	<b>77</b>
Groß Walmstorf		194	12	<b>206</b>	159	13	<b>172</b>	139	10	<b>149</b>
Hohen Wieschendorf		98	30	<b>128</b>	108	29	<b>137</b>	110	26	<b>136</b>
Manderow		112	5	<b>117</b>	78	1	<b>79</b>	64	1	<b>65</b>
Neu Jassewitz		26	3	<b>29</b>	22	2	<b>24</b>	20	0	<b>20</b>
Niendorf		161	16	<b>177</b>	153	12	<b>165</b>	137	25	<b>162</b>
Wahrstorf		78	10	<b>88</b>	67	10	<b>77</b>	95	9	<b>104</b>
Wohlenhagen		31	3	<b>34</b>	29	3	<b>32</b>	23	2	<b>25</b>
<b>Gesamt</b>		1.491	187	<b>1.678</b>	1.297	155	<b>1.452</b>	1.261	163	<b>1.424</b>
%		88,9	11,1	<b>100%</b>	89,3	10,7	<b>100%</b>	88,6	11,4	<b>100%</b>

Quelle: Amt Klützer Winkel, Februar 2019, zusammengestellt durch Planungsbüro Mahnel

Es werden hierfür die Zahlen von 2005, 2011 und 2018 des Amtes Klützer Winkel (Einwohner mit Hauptwohnsitz und Einwohner mit Nebenwohnsitz) genutzt. Aus der Übersicht, die die Gemeinde zu der Einwohnerentwicklung gereicht hatte, ist zu sehen, dass insbesondere 2005 deutlich höhere Zahlen (Einwohner mit Hauptwohnsitz sowie Einwohner gesamt) zu verzeichnen waren. Eine Begründung für den Rückgang ist hier nicht zu erkennen. Trotz in etwa gleichbleibender Anzahl der mit einem Nebenwohnsitz gemeldeten Einwohner (gemäß der Tabelle 3 im Jahr 2005: 187, im Jahr 2011: 155 und im Jahr 2018: 163) ist jedoch die Anzahl der Zweitwohnsitze, die anhand der Zweitwohnungssteuer konkret erfasst sind, in den letzten Jahren (von 2010 bis 2018) sehr stark angestiegen (sh. nachfolgend zu Zweitwohnsitzen). Dies stellt sich in der Übersicht zu den Meldedaten nicht adäquat dar. Nach den bekanntgegebenen Angaben zur Zweitwohnungssteuer müsste die Zahl der Nebenwohnungen in der Übersicht deutlich ansteigen. Für den Zuwachs an Zweitwohnsitzen beruft sich die Gemeinde Hohenkirchen auf die Angaben zur Zweitwohnungssteuer. Die Gemeinde zieht die Schlussfolgerung, dass vermutlich zu wenige Einwohner ihren Nebenwohnsitz angemeldet haben.

Der Vergleich der Zahlen von 2005, 2011 und 2018 ist plausibel. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz und die Zahl der gemeldeten Bewohner mit Nebenwohnsitz sind aufgeführt (Tabelle 3). Die Anzahl der Personen je Haushalt hat sich in M-V in den letzten Jahrzehnten verringert. Dem statistischen Landesamt sind folgende Zahlen zu entnehmen:

**Tabelle 4: Anzahl der Personen je Haushalt in M-V**

Jahr	Anzahl Personen je Haushalt in M-V	Quelle
1991	2,58	Anlage zur Presseinformation 80/2008
2005	2,05	Anlage zur Presseinformation 80/2008
2011	1,94	Statist. Bericht 21 A 153 2011, S. 22
2017	1,93	Anlage zur Presseinformation 41/2018
2018	derzeit noch keine Angabe	

Die Gemeinde geht von 1 Haushalt je 1 Wohneinheit aus. Daraus ergeben sich (unter Annahme der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und Einwohnerzahlen inkl. Haupt- und Nebenwohnsitz)

- für das Jahr 2005 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,05 Personen je Haushalt: 818 Haushalte (bei 1.678 Einwohnern),
- für das Jahr 2011 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,94 Personen je Haushalt: 748 Haushalte (bei 1.452 Einwohnern),
- und für das Jahr 2018 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,93 Personen je Haushalt: 737 Haushalte (bei 1.424 Einwohnern).

Unter Berücksichtigung ausschließlich der Einwohner mit Hauptwohnsitz ergibt sich folgendes:

- für das Jahr 2005 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,05 Personen je Haushalt: 727 Haushalte (bei 1.491 Einwohnern),
- für das Jahr 2011 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,94 Personen je Haushalt: 668 Haushalte (bei 1.297 Einwohnern),

- und für das Jahr 2018 bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,93 Personen je Haushalt: 653 Haushalte (bei 1.261 Einwohnern). Es ist zu ersehen, dass die Anzahl der Haushalte – also auch der Wohnungen – nur unter Berücksichtigung der Hauptwohnsitze von 2005 bis 2018 um 74 abgenommen hat.

Aufgrund von Unsicherheiten und unterschiedlichen Annahmen wird von rund 750 WE ausgegangen. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist vom Jahr 2005 (mit 1.491) zum Jahr 2018 hin (mit 1.261) absolut um 230 gesunken. Somit ist davon auszugehen, dass Wohnungen für die Dauerwohnnutzung verloren gegangen sind. Für die Gemeinde Hohenkirchen ist es von existentieller Bedeutung, die Einwohnerzahl entsprechend zu halten und zu sichern. Um die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz zu erhalten und wieder an die Zahl der Einwohner im Jahr 2005 heran zu gelangen, sind Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum konsequent vorzubereiten. Dazu gehört auch die planungsrechtliche Sicherung im Zuge zukünftiger Planverfahren oder zur Regelung in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Die Gemeinde Hohenkirchen wird ihre Möglichkeiten ausschöpfen, um die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz zu sichern. Hierzu gehören auch die Anwendung des Erbbaurechts und von Einheimischenmodellen.

Für die Einwohnerzahlen der ehemaligen Gemeinden Gamkow und Groß Walmstorf werden die Einwohnerzahlen bis zur Fusion dargestellt. Ab diesem Zeitpunkt gelten die Einwohnerzahlen für die Gesamtgemeinde, die auch in der Ableitung der zukünftigen Ziele verwendet werden.

**Tabelle 5: Bevölkerungsentwicklung**

(Quelle: eigene Darstellung nach:

[http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden\\_zeitreihe.php?&qebiet=2163&gruppen=2&statistik=2](http://sisonline.statistik.m-v.de/gemeinden_zeitreihe.php?&qebiet=2163&gruppen=2&statistik=2))

	Gemeinde Gramkow	Gemeinde Groß Walmstorf
1990	914	468
1991	932	464
1992	962	455
1993	1000	465
1994	1026	459
1995	1019	454
1996	1056	450
1997	1065	493
1998	1083	492
1999	1032	508
2000	1053	499
2001	1077	509
2002	1065	509
2003	1097	500
2004	1084	490

**Schlussbemerkung:**

Im Abgleich zu Landesprogrammen zur Bevölkerungsentwicklung verweist die Gemeinde Hohenkirchen darauf, dass eine pauschale Betrachtung der Bevölkerungsprognose 2030 sowohl für das Land Mecklenburg-Vorpommern als auch für den Landkreis Nordwestmecklenburg eher nichtzutreffend ist. Es wird auf die Berücksichtigung und das Erfordernis der Beachtung regionaler

Unterschiede verwiesen. Bedingt durch die Attraktivität des küstennahen Raumes, wozu auch die Gemeinde Hohenkirchen gehört, geht die Gemeinde Hohenkirchen von einer Möglichkeit zur Sicherung des gleichbleibenden Einwohnerstandes aus. Hierzu ist es erforderlich, dass der Verdrängung der Hauptwohnungen durch Zweitwohnungen entgegengewirkt wird. Dies kann entweder durch planungsrechtliche Regelungen erfolgen und ebenso durch die Schaffung attraktiver Angebote innerhalb der Gemeinde. Entwicklungsflächen für das Wohnen sind erforderlich, um die Einwohnerentwicklung auch für den Eigenbedarf in der Gemeinde zu sichern. Dabei kann gleichermaßen der Bedarf an größerer Wohnfläche je Einwohner und die bessere Ausstattung und der höhere Komfort betrachtet werden; dies ergibt sich selbstredend.

## 2.6 Entwicklung des Wohnens

Die Gemeinde Hohenkirchen verzichtet hier auf den Abdruck vorliegender Statistik, die die gemeindlichen Belange in Bezug auf die Dominanz von Zweit- und Ferienwohnungen nicht ausreichend wiedergibt. Unter Berücksichtigung der Daten des Amtes Klützer Winkel und unter Bezugnahme auf den Zensus 2011 hat die Gemeinde eine plausible Grundlage für ihren Entwicklungsrahmen geschaffen. Für die Gemeinde Hohenkirchen kommt es nicht nur darauf an, die Zahl der Wohnungen anzugeben, sondern eine differenzierte Betrachtung zwischen Haupt- und Nebenwohnungen vorzunehmen; und wenn möglich auch von Ferienwohnungen.

Aus der Bewertung ergibt sich die Anforderung zur Bereitstellung von Flächen für Wohnraum für junge Bevölkerung und einheimische Bevölkerung in der Gemeinde ebenso wie die Sicherung von Wohnraum für ältere Bevölkerungsgruppen in der Gemeinde.

Anhand der Datenquelle des Zensus, Zensus 2011, wurde die Anforderung zur Wohnentwicklung durch die Gemeinde Hohenkirchen geprüft. Daraus ergeben sich folgende Werte (Datenungenauigkeiten beim Zensus ergeben sich durch die Art der Erhebung):

- Bevölkerung insgesamt (Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz):	1.315
- Anzahl der Gebäude mit Wohnraum:	608
- Anzahl der Wohnungen:	836

Art der Wohnungsnutzung:

- vom Eigentümer/ -in bewohnt:	394/ 47,1 %
- zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei):	325/ 38,9 %
- Ferien*- oder Freizeitwohnung:	44/ 5,3 %
- Leerstehend:	73/ 8,7 %

\*Ferien- oder Freizeitwohnung = Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, gehören nicht dazu.

Der relativ hohe Leerstand in 2011 wurde zum einen in den Jahren 2015-2017 als Asylbewerberunterkünfte (in der Spitze 125 Personen) und aktuelle durch Zeitarbeitskräfte der Werft kompensiert und stehen entweder nicht mehr zur Verfügung oder befinden sich nicht in einem den heutigen Standards entsprechendem Zustand. Melderechtlich sind diese Nutzungen nicht in Erscheinung getreten.

In diesem Zusammenhang ist der Bezug auf den Gliederungspunkt Einwohnerentwicklung und Haushaltsgrößen darzulegen. Die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz ist vom Jahr 2005 (mit 1.491) zum Jahr 2018 hin

(mit 1.261) absolut um 230 Einwohner gesunken. Somit ist davon auszugehen, dass Wohnungen für die Dauerwohnnutzung verloren gegangen sind.

Mögliche Gründe werden im Nachfolgenden benannt. Deshalb hält es die Gemeinde für erforderlich, weitere Wohnungen vorzubereiten und dem Dauerwohnen zur Verfügung zu stellen. Dies ergibt sich aus dem Eigenbedarf in der Gemeinde und sicherlich auch durch den gewünschten Zuzug im Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen oder aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde und der Ortsteile der Gemeinde.

In diesem Zusammenhang sind auch weitere Daten zu betrachten: Die Zahl der Zweitwohnungen (dies sind Wohnungen von Einwohnern mit Nebenwohnsitz und ggf. Ferienwohnungen) hat von 2010 bis 2018 enorm zugenommen (Quelle: Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Hohenkirchen, Übersicht über die Zweitwohnungssteuer und die Zweitwohnsitze nach Jahren im Zeitraum von 2010 bis 2018, vom 2. Januar 2019):

- im Jahr 2010: ca. 113 Wohneinheiten,
- im Jahr 2018: 214 Wohneinheiten.

Das bedeutet, dass zwischen 2010 und 2018 etwa 100 Wohnungen zu Zweitwohnungen umgewandelt/ entwickelt wurden.

Somit hat sich die Zahl der Wohnungen für das Dauerwohnen um diese Anzahl reduziert und erzeugt zusätzlichen Bedarf an die Bereitstellung von Wohnraum.

Unter Berücksichtigung der prozentualen Zunahmen an Wohnungen, die für die Gemeinde gemäß dem "Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg" (RREP) gestattet sind, können die Verluste an Wohnungen, die dem allgemeinen Wohnen dienen nicht kompensiert werden. Ein Zuwachs von 3 % würde 43 Einwohner bedeuten und ein Zuwachs von 6% würde 87 Einwohner bedeuten, dies bei einer Haushaltsgröße von 1,93 Einwohnern/ Wohneinheit dann 45 Wohneinheiten (WE). Somit würde der gestattete Zuwachs nicht den Verlust durch die Nutzung von Zweitwohnungen und auch nicht den Verlust der Einwohner mit Hauptwohnsitz kompensieren. Daraus ergibt sich für die Gemeinde ein weitergehender Bedarf, um die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz zu erhalten bzw. wieder an die Anzahl im Jahr 2005 heran zu gelangen.

Die derzeit freien Baukapazitäten innerhalb des Gemeindegebietes genügen nicht den Entwicklungsabsichten.

Mit den Bebauungsplänen Nr. 28 und 29 der Gemeinde Hohenkirchen werden in Baugebieten insgesamt ca. 97 Wohneinheiten für Hauptwohnsitze vorbereitet.

- Bebauungsplan Nr. 28: max. 95 WE, davon ca. 20 WE als Ferienwohnungen und ca. 20 WE als Zweitwohnsitze, somit ca. 55 WE für die Hauptwohnnutzung.
- Bebauungsplan Nr. 29: ca. 42 WE.

Ein Vergleich dieser Zahlen zeigt, dass der Verlust an Wohnungen durch Freizeit-/ Feriennutzung (etwa 100 WE) durch die neuen Baugebiete kompensiert werden kann.

Zur Begründung ihres Bedarfs hat die Gemeinde die einzelnen Ortsteile überprüft und dies auch kartenmäßig aufbereitet. Hierzu gehörte auch neben der Überprüfung der örtlichen Situation durch Luftbild und eigene örtliche

Aufnahme, eine Überlagerung mit den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (Beschlussvorlage Entwurf). Somit war die Gemeinde in die Lage versetzt, durch die Überlagerung die möglichen freien Bauplätze darzustellen. Mit Hilfe einer ergänzenden Beschreibung wird deutlich, wie die Baulücken für die mittelfristige Entwicklung zu beurteilen sind.

Es gibt auch 30 Jahre nach der Wende innerhalb der Ortslagen noch Baulücken, die - obwohl Baurecht nach § 34 BauGB bestehen würde - nicht bebaut wurden. Ein Grund liegt darin, dass die Eigentümer große Grundstücke gewohnt sind und auch zukünftig an dieser Situation nichts ändern möchten. Diese Grundstücke - die auch als Baulücke bewertet werden - lassen jedoch auch aufgrund ihrer Nutzung als Gartengrundstück nicht darauf, dass sie bebaut werden sollen. Lücken stehen nicht uneingeschränkt zum Verkauf. Weiterhin sind einige Grundstücke aufgrund der fehlenden Erschließung nicht bebaubar; auch fehlende Erwerbsmöglichkeiten durch Bauwillige entziehen die Grundstücke dem Markt und somit der Bebaubarkeit. Es klafft eine erhebliche Lücke zwischen "optisch" verfügbaren Flächen und tatsächlich bebaubaren Grundstücken. Insofern ist die theoretische Bewertung als Baulücke durch die optische Nutzung als Teil eines Gesamtgrundstücks nicht für Bebauung geeignet. Dies bestätigt die Aussagen junger Familien, die das tatsächliche Fehlen von Baugrundstücken in der Gemeinde beklagen. Die Schlussfolgerung ist, dass ein Wegzug zu verzeichnen ist nach Wismar oder andernorts. Gründe, die der Inanspruchnahme der freien Bauflächen im Gemeindegebiet entgegenstehen, werden hier aufgeführt:

- Fehlende Erschließung.
- Das Eigentum am Grundstück kann nicht gesichert werden.
- Die Eigennutzung für den Grundstückszusammenhang aus Bau- und Gartengrundstück bzw. Park zum Baugrundstück lässt eine Teilung nicht zu.
- Die Ferienwohnungen haben zugenommen bzw. nehmen auch weiterhin zu. Hierzu hat auch die neue planungsrechtliche Regelung für die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Ferienegebäuden innerhalb von Wohngebieten geführt.
- Darüber hinaus gibt es auch unabhängig davon Spekulationsobjekte- und Grundstücke.

Die Ortsteile in der Gemeinde Hohenkirchen und in der Küstenregion insgesamt sind einem Wandel unterzogen. Dies ist insbesondere auch nach der politischen Wende 1989 deutlich geworden. Neben den ursprünglich hauptsächlich vorhandenen Hauptwohnungen hat die Zahl der Ferienwohnungen und Nebenwohnungen stark zugenommen. Aus einer Übersicht der Gemeinde (sh. Anlage) ist zu entnehmen, dass der Anteil der Nebenwohnsitze/ Zweitwohnsitze stark zugenommen hat. In gleichem Zuge ist natürlich beachtlich, dass mit einem Anstieg an Nebenwohnsitzen/ Zweitwohnsitzen eine Reduzierung der Hauptwohnsitze verbunden ist. Auch aus dieser Reduzierung der Hauptwohnsitze ergibt sich das Erfordernis (bei etwa gleichbleibender Zahl der Einwohner) mehr Möglichkeiten für Neubauten in Form von Wohngebäuden zu schaffen.

Ursachen für die Umwandlung sind:

1. Zweit-/ Neben- und Ferienwohnungen sind in der Regel hochpreisiger zu veräußern als Hauptwohnsitze,
2. Ortsansässige konkurrieren mit Erwerbern aus wirtschaftlich stärkeren Regionen der Bundesrepublik oder des Auslandes,

3. im Bestand hat die Gemeinde planerisch keine Möglichkeiten entgegen zu steuern, wenn sie nicht das gesamte Gemeindegebiet mit Bebauungsplänen überziehen will, was schon aus Kostengründen nicht möglich ist.
4. die touristische Entwicklung der Ostseegemeinden ist politisch, landesplanerisch und wirtschaftlich auch gewünscht.

Generell begrüßt die Gemeinde Hohenkirchen die wirtschaftlich positive Entwicklung des Tourismus in den vergangenen Jahren. Um auch weiterhin als leistungsfähige Gemeinde dazustehen, möchte und muss Hohenkirchen an dieser Entwicklung teilhaben. Die Gemeinde sieht die Weiterentwicklung des Tourismus - auch wenn es erheblicher Anstrengungen (größtenteils ehrenamtlich) bedarf - auch als Pflicht an, um den Raum Wismar, den Landkreis und letztendlich das Land M-V in seiner Wirtschaftskraft zu stärken. Aus diesem Grund verbietet sich aus Sicht der Gemeinde auch jeglicher Diskussionsansatz, der auf eine Einschränkung von Ferienwohnungen und Zweit-/ Nebenwohnsitzen per se hinausläuft. In diesem Zusammenhang verweisen wir insbesondere auf die Ziele des aktuellen Tourismuskonzeptes, welches 2018 vom Wirtschaftsministerium unseres Landes herausgegeben wurde (Quelle: "Landestourismuskonzeption M-V", herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit M-V, Referat Tourismus).

Einige Eckpunkte zum Tourismus seien angeführt (Daten aus 2014):

- Anteil der Tourismuswirtschaft in M-V an
  - o der Beschäftigung 131.300 Personen, 17,8% (S. 6, 7),
  - o der Bruttowertschöpfung 4,1 Mrd. Euro = 11,8% (S. 6, 7),
- touristische Bruttowertschöpfung je Einwohner 2.555 Euro (S. 11),
- rund 40% der Einzelhandelsumsätze in M-V gehen auf die Ausgaben Reisender zurück (S. 7),
- regionaler Wachstumstreiber im Tourismus sind die Küstendestinationen (S. 14),
- Mecklenburger Ostseeküste 2011-16: +15,6% Übernachtungen,
- zwei der fünf Zukunftsfelder für erfolgreichen M-V Tourismus sind (S. 32):
  - o touristischer Arbeitsmarkt,
  - o Tourismusbewusstsein und Akzeptanz.
- Schlüsselmaßnahmen im Tourismuskonzept:
  - o Maßnahme 1.1: Nachhaltige Arbeitsmarktstrategie (S. 46),
  - o Maßnahme 1.3: lebenswerte Arbeits- und Wohnorte für touristische Fachkräfte (S. 49),
  - o Maßnahme 3.4: Einheimischen, Gastgeber, Erholungssuchende – Perspektiven für Bevölkerung aufzeigen (S. 68),
  - o Maßnahme 4.5: Orte als Erlebnis- und Versorgungsräume entwickeln (S. 80).

Die alles prägende Sichtweise der Gemeinde Hohenkirchen ist im Tourismuskonzept des Landes auf den Seiten 67-69 sehr treffend beschrieben. Hier nur drei Zitate:

1. Kooperationen: „Diese sollten noch ausgebaut werden, um die vorhandenen Wertschöpfungspotenziale zu erschließen. .... auf diese Weise regionale Wirtschaftskreisläufe ankurbeln und die touristische Marke des Landes nicht nur emotional, sondern auch in der Infrastruktur stärken.“
2. „Das Denken in alten Zielgruppenmustern, das zwischen Bevölkerung, Beschäftigten und Reisenden unterscheidet, ist nicht mehr zeitgemäß.“
3. „Übergeordnetes Ziel muss es sein, den Mehrwert des Tourismus auch für die Bevölkerung herauszustellen.....“

Somit ergibt sich für die Gemeinde das Erfordernis, die Zahl der Wohnungen anhand der Einwohnerzahlen zu überprüfen und diejenige Zahl der zulässigen Wohnungsneubauten zu bestimmen, die notwendig sind, um die Einwohnerzahl entsprechend zu halten. Dies ist auch notwendig um:

1. eine ausgewogene Situation zwischen Einwohnern und Touristen und
2. bei den Einwohnern die Akzeptanz für den wachsenden Tourismus zu erhalten,
3. Personal für die arbeitsintensive Tourismusbranche unterbringen zu können,
4. mit wachsendem Tourismus auch dem zunehmenden Bedarf an Gewerbetreibenden eine Wohn-, Arbeits- und Lebenssituation zu schaffen,
5. sich an die veränderten Haushaltsgrößen anzupassen,
6. mit Pflegemöglichkeiten eine Antwort auf das steigende Durchschnittsalter der Gesellschaft zu schaffen.

Zudem ist beachtlich, dass nach der Novellierung der Baunutzungsverordnung und der Anwendung des § 13a BauNVO innerhalb von Wohngebieten auch Ferienwohnungen zulässig sind. Das heißt, neben gewerblichen und sonstigen Nutzungen, die z.B. für WA-Gebiete ganz klar im § 4 BauNVO geregelt sind, sind auch Ferienwohnungen zulässig. Auch dies führt dazu, dass es zu einem Wegfall von den für die Gemeinde wichtigen Wohnungen kommt. Der Erhalt der Wohnungen ist wichtig, um die Einwohnerzahl in der Gemeinde zu sichern. Welche Auswirkungen sich hieraus ergeben können, ist im Anhang 3 tabellarisch dargestellt. Die Tabelle zeigt deutlich, wie groß die Gefahr ist, dass die Gemeinde Stück für Stück an Bevölkerung verliert und quasi ausblutet, wenn nicht entsprechend gegengesteuert wird.

Für die Begründung der Notwendigkeit ist auch noch maßgeblich heranzuziehen, dass der prozentuale Anteil der Freizeitwohnnutzung (Zensus 2011: Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, gehören nicht dazu) an der Wohnungsnutzung (allgemeine Wohnungsnutzung) in der Gemeinde Hohenkirchen im Vergleich zum Kreis- und Deutschlanddurchschnitt sehr hoch ist. Für die Gemeinde Hohenkirchen beträgt der Satz 5,3 %, für den Landkreis Nordwestmecklenburg 1,2 % und für Deutschland 0,6 % (Quelle: "Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Hohenkirchen am 9. Mai 2011", statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern, S. 16).

In der Gemeinde ist nur ein geringer Leerstand an WE zu verzeichnen; und wenn Leerstand, so besteht dieser in – eher moralisch verschlissenen Wohnungen und in Wohnblocks. Insbesondere die individuellen Wohnformen sind sämtlich genutzt oder durch Eigentümerwechsel in der Sanierung. Konkret können hier aufgeführt werden:

- in Beckerwitz: 1 Wohnblock (Privateigentum) mit insgesamt 11 leerstehenden Wohneinheiten; bis 2017 Asylbewerberunterkunft; wegen desolatem Zustand nicht vermietbar; Aktivitäten zur Sanierung/Modernisierung nicht erkennbar, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass die Anzahl der Wohneinheiten auf absehbare Zeit dem Wohnungsmarkt entzogen sind.
- in Groß Walmstorf: 3 Wohneinheiten,
- in Hohenkirchen: kein Leerstand; hier in großer Anzahl Wohnraum für Werftarbeiter.

Arbeitsunterkünfte der saisonalen Arbeitskräfte werden hier nicht beachtet.

Für die Zielrichtung in der Gemeinde ist beachtlich, dass für die maßgeblichen zwei Wohnstandorte in Hohenkirchen und Hohen Wieschendorf zwei unterschiedliche Zielsetzungen bestehen.

In der Ortslage Hohenkirchen besteht die Zielsetzung darin, Wohnungen für betreutes Wohnen und Mehrgenerationenwohnen zu schaffen. Ebenso sollen auch Wohnungen für Handwerker in den beabsichtigten Mischgebieten entstehen.

In Hohen Wieschendorf wird eher ein höherer Wohnstandard unter Berücksichtigung der besonderen standörtlichen Faktoren mit einem „privilegierten Wohnen“ unter Berücksichtigung des Freizeitwohnens gewünscht. Dies ergibt sich auch durch die besondere Lage mit dem Blick auf die Wismarbucht/ Ostsee begründet.

Für die Ortsteile verfügt die Gemeinde über eine Übersicht mit freien Bauplätzen (Baulücken, freien Kapazitäten innerhalb von rechtskräftigen Satzungen). Voraussetzung für die jeweiligen Baulücken ist, dass auch der Erwerb von Grund und Boden bzw. die Bereitstellung des Grund und Bodens ermöglicht und gestattet wird. Dies stellt sich in vielen Fällen als Realisierungsbremse dar. Von den somit ermittelten Baulücken (sogenannte Baulücken) ist zu verzeichnen, dass diese nur sehr eingeschränkt für die Umsetzung zur Verfügung stehen.

Auch im Ortsteil Hohen Wieschendorf stehen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 zwar 2 freie Bauplätze zur Verfügung, die jedoch im privaten Besitz sind. Insofern sieht die Gemeinde Hohenkirchen ihre maßgeblichen Ziele darin, die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 28 in Hohen Wieschendorf und Nr. 29 in Hohenkirchen zu entwickeln. Für den Bebauungsplan Nr. 29 in Hohenkirchen ist die Gemeinde derjenige, der die Verfügbarkeit an Flächen gesichert hat und das Vorhaben umsetzen kann. Hier sind auch entsprechend Einheimischenmodelle vorgesehen oder die Erbbaupacht soll erfolgen. Im Ortsteil Hohen Wieschendorf ist die Entwicklung des Wohnens durch Festsetzungen gesichert. Im Unterschied zu dem eindeutig auf Hauptwohnsitze orientierten Wohnbauvorhaben in Hohenkirchen ist in Hohen Wieschendorf eine gemischte Struktur vorgesehen. Innerhalb der dort vorgesehenen allgemeinen Wohngebiete, die abschnittsweise entwickelt werden sollen, sind neben Hauptwohnungen auch die im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes zulässigen Ferienwohnungen und auch Zweitwohnungen zulässig. Die Gemeinde orientiert hier auch darauf, dass in der Zukunft eine Vielzahl an Zweitwohnungen sich zu Dauerwohnungen entwickelt oder ändert.

Zusätzlich ist für die Gemeinde auch die Mitteilung des Bürgermeisters der Hansestadt Wismar zur Bürgerschaftssitzung der Hansestadt Wismar am 25. April 2019 interessant. Daraus wird ersichtlich, dass sich auch die Hansestadt Wismar eine über die Bewertung durch das Amt für Raumordnung vorgegebene Entwicklung hinausgehende Entwicklung des Wohnens vorstellen kann.

Somit sieht sich die Gemeinde Hohenkirchen auch in Ihrem Bemühen bestätigt, entsprechend Vorsorge für die Bereitstellung von Flächen für zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Es ist zudem auch das Ziel der Gemeinde die ältere Bevölkerung im Ort zu behalten; deshalb werden die Wohnungen mit Betreuungsfunktion in Anlehnung an die vorhandenen Mehrfamilienhäuser in Hohenkirchen vorgesehen und entwickelt.

Hohenkirchen gehört zwar nicht zum Stadt-Umland-Raum Wismar, gehört jedoch zum Nahbereich der Hansestadt Wismar und aufgrund der obigen

Darlegungen ist aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen plausibel der zusätzliche Bedarf an Wohnraum begründet.

Die planungsrechtliche Steuerung, um der Umwandlung von Dauerwohnen in Nebenwohnungen und Ferienwohnungen entgegenzuwirken, gestaltet sich schwierig (sh. Darlegung im vorhergehenden Text) und ist sehr aufwendig. Insbesondere in bebauten Ortslagen ist dies kaum darstellbar. Es ist maßgeblich im Zusammenhang mit der Neuaufstellung von Bebauungsplänen für bisher unbebaute Flächen regelbar. Seitens der Raumordnung bestehen diesbezüglich keine Steuerungsmöglichkeiten bzw. Instrumentarien. Als nicht zielführend unter Berücksichtigung des Bestandes (und zudem mit enormen finanziellen Mitteln verbunden) sieht die Gemeinde die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Regelung der Nutzungsarten. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 29 schöpft die Gemeinde für den Ortsteil Hohenkirchen die Möglichkeit zur Sicherung der Hauptwohnnutzung aus.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat mangels verlässlicher Daten zum Wohnungsbestand die Kenntnisse zum aktuellen Wohnungsbestand mit dem Amt Klützer Winkel präzisiert. Leerstände sind kaum zu verzeichnen. Der Bedarf an Wohnraum kann auch unabhängig von dem konkreten Bestand an Wohnungen begründet werden.

#### **2.6.1 Voraussichtlicher Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen**

Ein Wohnungsbedarf und damit die Nachfrage nach Wohngrundstücken entsteht in erster Linie durch fehlende bzw. unzureichende Wohnungen, sowie aus dem Wunsch der Einwohner nach verbesserter Wohnqualität und dem Bedürfnis nach individueller Gestaltung der eigenen Wohnverhältnisse.

Unter pauschaler Betrachtung der Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung lässt sich nicht unbedingt der Bedarf an Flächen für Wohnungsbau ableiten; unter Berücksichtigung der Lage in der Fremdenverkehrsregion und der Bewertung der Zahlen zur Einwohner- und zur Wohnentwicklung ist es aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen existentiell, dass Flächen für die Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Es gilt der Verdrängung durch Zweitwohnungen entgegenzuwirken. Hierfür wird die Gemeinde Konzepte prüfen, die über den Rahmen der Bauleitplanung hinauswirken können. Ihre Möglichkeiten im Rahmen des Planungsrechts wird die Gemeinde ausschöpfen; hier insbesondere auch im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 29 in Hohenkirchen. Die Maßnahmen zur Sicherung der Wohnungen für einheimische Bevölkerung werden dabei berücksichtigt.

Im Rahmen einer Plausibilitätsbetrachtung hat sich die Gemeinde Hohenkirchen mit möglichen Auswirkungen der Novellierung der Baunutzungsverordnung und der Anwendung des § 13a BauNVO in der Gemeinde Hohenkirchen beschäftigt. Vor diesem Hintergrund ist es für die Gemeinde von außerordentlicher Bedeutung, sich gesamt-konzeptionell mit der Sicherung der Dauerwohnnutzung in neuen Baugebieten und zur Sicherung der Dauerwohnnutzung in den unbeplanten Bereichen festzulegen.

**Tabelle 6: Mögliche Auswirkungen der Novellierung der Baunutzungsverordnung und der Anwendung des § 13a BauNVO in der Gemeinde Hohenkirchen**

Mögliche Auswirkungen der Novellierung der Baunutzungsverordnung und der Anwendung des § 13a BauNVO in der Gemeinde Hohenkirchen				
	Bei 5% Ferienwohnen und 5% Zweitwohnen	Bei 10% Ferienwohnen und 10% Zweitwohnen	Bei 15% Ferienwohnen und 15% Zweitwohnen	Bei 20% Ferienwohnen und 20% Zweitwohnen
Wohnungsbestand aktuell gerundet	750	750	750	750
Abgänge über Umnutzung				
Ferienwohnungen	-38	-75	-113	-150
Zweitwohnungen	-38	-75	-113	-150
<b>Gesamt Abgänge</b>	<b>-75</b>	<b>-150</b>	<b>-225</b>	<b>-300</b>
Neuplanungen:				
B 28 Hohen Wieschendorf	75	75	75	75
B 29 Hohenkirchen	42	42	42	42
Summe	117	117	117	117
Baulücken	31	31	31	31
<b>Gesamt Neu</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>	<b>148</b>
Veränderung absolut	73	-2	-77	-152
Veränderung in %	10%	0%	-10%	-20%
Einwohner aktuell gerundet	1300	1300	1300	1300
Entwicklung über Veränderung	1427	1297	1167	1037

## 2.7 Landwirtschaft und Fremdenbeherbergung

Die Landwirtschaft ist nach wie vor eine wichtige wirtschaftliche Grundlage des gesamten Landkreises Nordwestmecklenburg. Da das Statistische Amt Mecklenburg-Vorpommern lediglich Daten auf der Ebene des Landkreises veröffentlicht, können hierzu keine gemeindebezogenen Aussagen bezüglich der in der Gemeinde ansässigen und über die Region bekannten landwirtschaftlichen Betriebe und Betriebe der gärtnerischen Bewirtschaftung getroffen werden. Die Gemeinde fügt einige allgemeine Aussagen ein, die für die Beurteilung herangezogen werden können. In der Gemeinde sind leistungsfähige Landwirtschaftsbetriebe vorhanden.

In der Gemeinde Hohenkirchen sind 5 größere Landwirtschaftsbetriebe ansässig. In den Ortslagen Groß Walmstorf, Hohen Wieschendorf und Alt

Jassewitz sind sie in die Ortslagen integriert. Einzelne Landwirtschaftsbetriebe sind aufgrund ihrer Lage eindeutig im Außenbereich angesiedelt. Es handelt sich hier um diejenigen nördlich von Gramkow und südlich von Niendorf. Ebenso handelt es sich hierbei um die Landwirtschaftsanlagen östlich von Beckerwitz. Die Belange der Landwirte werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung ebenso beachtet, wie die Entwicklungsziele der Gemeinde für die Ortsteile. So können Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden. In der Gemeinde gibt es auch eine Vielzahl kleinerer Landwirtschaftsbetriebe.

Neben der Landwirtschaft zeichnet sich die Gemeinde Hohenkirchen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit vor allem durch den Tourismus aus. Die 6 ansässigen Beherbergungsbetriebe (Stand: 31.12.2018) stellen insgesamt 1390 Betten zur Verfügung. Im Jahr 2018 konnten 81.991 Übernachtungen verzeichnet werden. Bei 17242 Gästeankünften ergibt sich somit eine durchschnittliche Übernachtungsdauer von 4,8 Tagen (vgl. ebd.). Das touristische Angebot und die einzelnen Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde Hohenkirchen werden im Zusammenhang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes unter Punkt 3 und Punkt 4 für die Ortsteile beschrieben. Insgesamt sind in der Gemeinde etwa 2200 Ferienbetten vorhanden. Dies lässt sich dadurch begründen, dass neben den 6 Beherbergungsbetrieben weitere Übernachtungsmöglichkeiten bestehen. Die Erfassung zur Ferienbetten wird ab 2012 mit 10 oder mehr Schlafgelegenheiten geführt; dies bedeutet, dass darunterliegende Kapazitäten bzw. Beherbergungsmöglichkeiten nicht berücksichtigt werden. Es ist somit wahrscheinlich, dass die Übernachtungskapazität insgesamt noch um ein Drittel höher liegt.

Weiterhin führt die Gemeinde auf, dass aufgrund der Novellierung der Baunutzungsverordnung 2017 nunmehr das Ferienwohnen für Feriengäste auch als nicht störender Gewerbebetrieb bzw. als Betrieb des Beherbergungsgewerbes in den Wohngebieten möglich sind. Vom Begriff des Wohnens sind auch die Zweitwohnsitze erfasst. Über die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss entscheidet die Gemeinde in den nachgelagerten Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der konzeptionellen Ausrichtung der jeweiligen Ortsteile.

## **2.8 Gemeinbedarfseinrichtungen**

In der Gemeinde befinden sich eine Kindertagesstätte, mehrere Gaststätten und Einrichtungen für die Jugend. Die schulpflichtigen Kinder besuchen in den umliegenden Städten und Gemeinden die Grund- und Realschule sowie das Gymnasium. Das sportliche Leben in der Gemeinde wird gefördert. Die Freiwillige Feuerwehr mit der Jugendfeuerwehr in der Gemeinde Hohenkirchen trägt zur Belebung des gemeinschaftlichen Lebens bei. Der Seniorenclub ist aktiv. Maßgeblich für die Gemeinde ist, dass die KITA in Hohenkirchen neu gebaut wurde und dort am Standort zentral in der Gemeinde weiterentwickelt werden kann. Der gemeindeeigene Betriebshof wird am Standort der Feuerwehr in Beckerwitz weiter ausgebaut und etabliert. Für Gemeindeaktivitäten wird das ehemalige Sozialgebäude des Jugendherbergswerks bzw. der Jugendherberge genutzt. Hier finden bereits umfassend Veranstaltungen der Gemeinde Hohenkirchen statt.

Die einzelnen Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf werden differenziert nach den jeweils betroffenen Ortschaften der Gemeinde unter Punkt 4.8. benannt.

## 2.9 Verkehr

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt nördlich der Bundesautobahn A20 und ist über die Abfahrten Wismar-Mitte, Bobitz oder Grevesmühlen auf überregionalen Verbindungsstraßen zu erreichen.

Die Ortslagen in der Gemeinde Hohenkirchen sind über die Landesstraße L 01 von Gägelow nach Klütz und über die L 02 von Grevesmühlen nach Gramkow an das überregionale Verkehrsnetz und die benachbarten Städte angebunden.

Unter Punkt 4.5 werden Aspekte und Belange des Verkehrs detailliert behandelt.

## 2.10 Küstenschutz/ Hochwasserschutz

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen grenzt unmittelbar an die Küste der Ostsee. Im Bereich der Wohlenberger Wiek befindet sich das Küstenschutzgebiet "Wohlenberger Wiek" (Wasserbuchblatt Nr. 70012).

Die Anforderungen an den Küstenschutz sind in den jeweiligen konkreten Bauleitplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

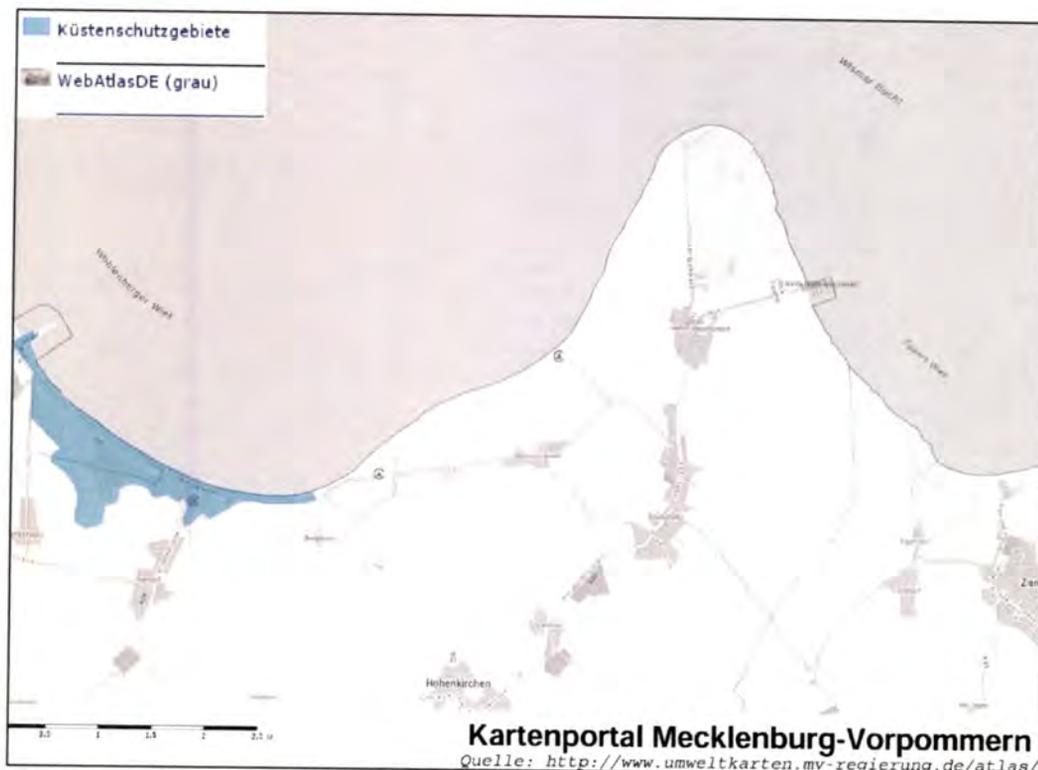


Abbildung 2: Küstenschutzgebiet "Wohlenberger Wiek", 2020

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt im Bereich der Wohlenberger Wiek 3,20 m ü. NHN. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN

ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen.

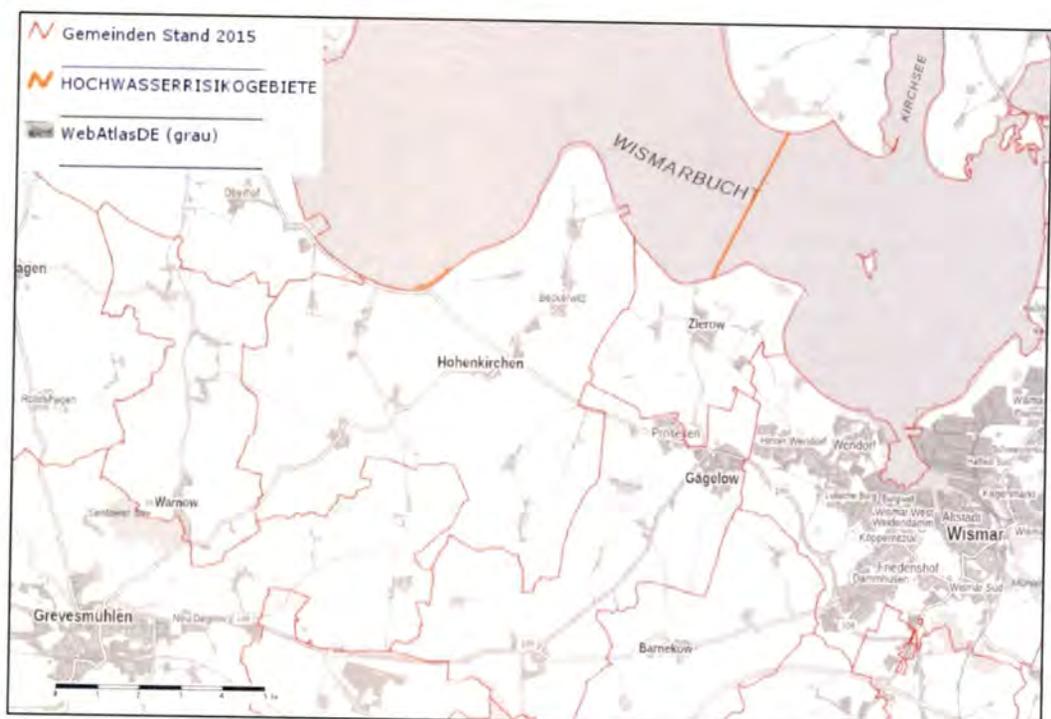
Küstenschutzanlagen des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden sich nicht im Planungsraum.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden die Hochwasser- und Risikokarten erarbeitet.

In M-V wurde der "Leitfaden Hochwasserrisikomanagementplanung" erarbeitet. Die Aufteilung der Managementplanung in M-V erfolgt auf regionaler und lokaler Ebene. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebietes Wismarbucht-West, für welches ein Bericht zur Hochwasserrisikomanagementplanung ("Hochwasserrisikomanagementplanung Wismarbucht West", Stand: 31.05.2015) vorliegt.

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 09. September 2014) sind Sturmfluten an der Ostsee möglich und können zu Überflutungen des Strandes sowie der Bereiche unterhalb des BHW führen.

Im Bereich der Küste befindet sich das Hochwasserrisikogebiet "Küstengebiet West" (DEMV\_RG\_963\_CW). Es handelt sich um ein Gebiet mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko entsprechend der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie. Die Lage des Gebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



**Abbildung 3: Karte Hochwasserrisikogebiet "Küstengebiet West" mit Darstellung des Gemeindegebietes**

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL>; 2020)

Die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, die in Umsetzung der HWRM-RL erstellt wurden, klassifizieren die zu erwartenden Hochwasserereignisse nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintretens. Innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hohenkirchen sind Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten (gemäß Artikel 6 der Richtlinie 2007/60/EG) für den Bereich des vorgenannten Hochwasserrisikogebietes erarbeitet worden. In den Hochwassergefahrenkarten wird das Ausmaß der Überflutung sowie der Wassertiefe dargestellt; die Hochwasserrisikokarten bilden die potentiellen Hochwasserschäden für die 3 Szenarien ab:

**Tabelle 7: Hochwasser-Szenarien nach Angaben des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie**

Hochwasser-Szenario	Statistisches Wiederkehrintervall Küste in Jahren
Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit	20
Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit	200
Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit	200 + Klimazuschlag + Versagen der Hochwasserschutzanlagen

Gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarten besteht eine Gefahr an der Küste im Bereich des Abzweiges von der Landesstraße L 01 zum Campingplatz "Liebeslaube". Die Gefahr des Hochwassers auf Strandflächen ist hier mit "hoher Wahrscheinlichkeit" zu erwarten; mit "mittlerer Wahrscheinlichkeit" und "niedriger Wahrscheinlichkeit" wurde die Hochwassergefahr von Strandflächen sowie der tiefgelegenen Campingplatzflächen prognostiziert. Das Hochwasser betrifft je nach Szenario nur die Strandflächen oder die Strandflächen bis hin zu Campingplatz-, Verkehrs-, Landwirtschafts- und sonstigen Vegetationsflächen.

Die Risikokarte "hohe Wahrscheinlichkeit" (und somit auch die beiden anderen Risikokarten für die mittlere und seltene Wahrscheinlichkeit) zeigen keine Betroffenheiten von Einwohnern auf, keine negativen Folgen für wirtschaftliche Tätigkeiten und keine Angaben zu Gefahr durch Anlagen mit hohem Schadstoffpotenzial für die Umwelt.

Der HWRL-Risikosteckbrief, Teilbearbeitungsgebiet Wismarbucht West, enthält keine Informationen für den Bereich des Plangebietes.

Nachrichtliche Überflutungsräume umfassen Bereiche außerhalb von Risikogebieten nach der HWRM-RL. Die nachrichtlichen Überflutungsräume informieren darüber, bis wohin in unterschiedlichen Szenarien (häufig, mittel, selten) Überflutungen auftreten können. Im Gemeindegebiet Hohenkirchen wurden nachrichtliche Überflutungsräume nur im Küstenbereich ermittelt und dargestellt, nicht im Binnenland.

Bei Ereignissen hoher Wahrscheinlichkeit (im Bereich der Küste wird ein 20jähriges Ereignis herangezogen) ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen, dass Flächen im Küstenbereich an der Wohlenberger Wiek sowohl am Strand als auch südlich der Landesstraße als potenzielle Überflutungsräume dargestellt werden. Weiterhin ist eine Fläche an der Eggers Wiek südöstlich des Anlegers betroffen; ebenso eine küstennahe Fläche nördlich des Anlegers.

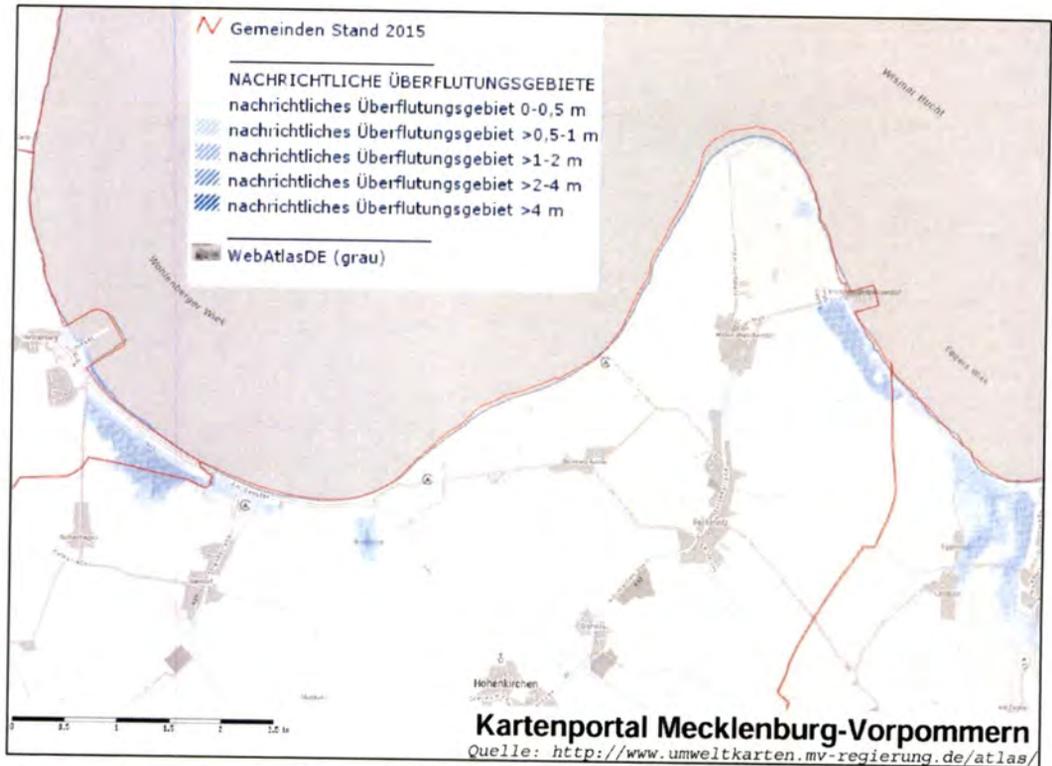


Abbildung 4: Karte nachrichtliche Überflutungsräume - hohe Wahrscheinlichkeit (2020)

Bei Ereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit (im Bereich der Küste wird ein 200jähriges Ereignis herangezogen) ist der Karte zu entnehmen, dass die vorgenannten Flächen mit größerer Intensität betroffen sind.

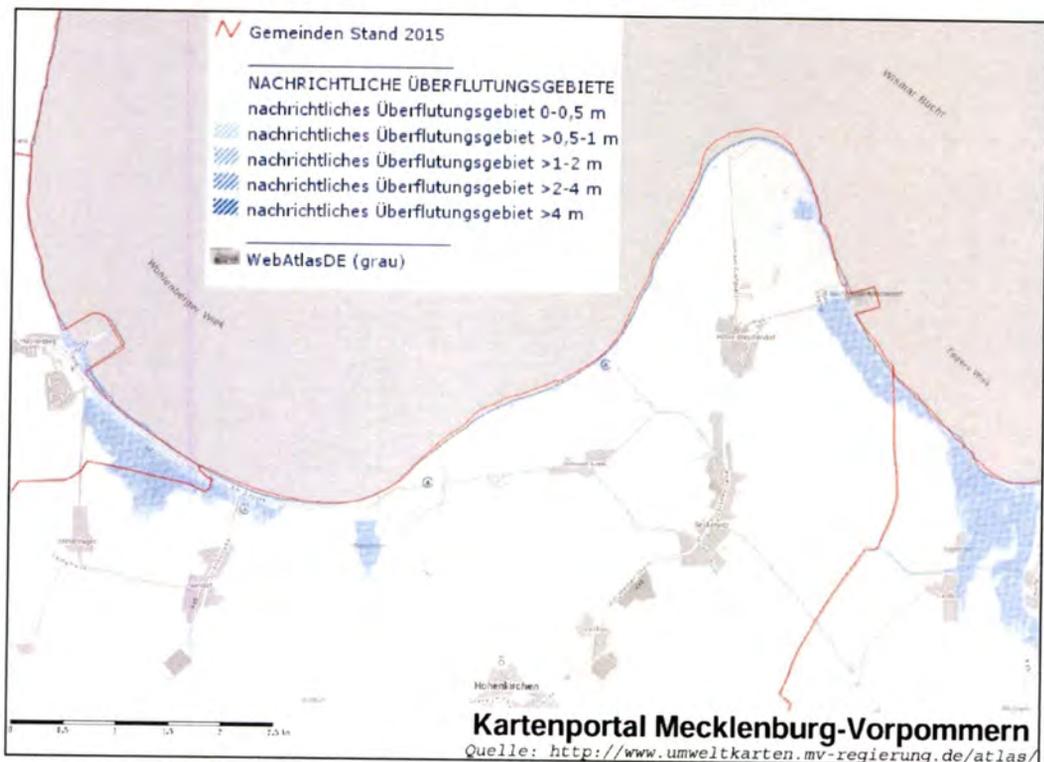


Abbildung 5: Karte nachrichtliche Überflutungsräume - mittlere Wahrscheinlichkeit (2020)

Für ein Ereignis seltener Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) wird im Bereich der Küste ein 200jährliches Ereignis zuzüglich eines Zuschlages von 50 cm (Klimaanpassung) herangezogen und die Annahme des Versagens der Hochwasserschutzanlagen getroffen. Hochwasserschutzanlagen sind hier nicht vorhanden und auch nicht geplant.

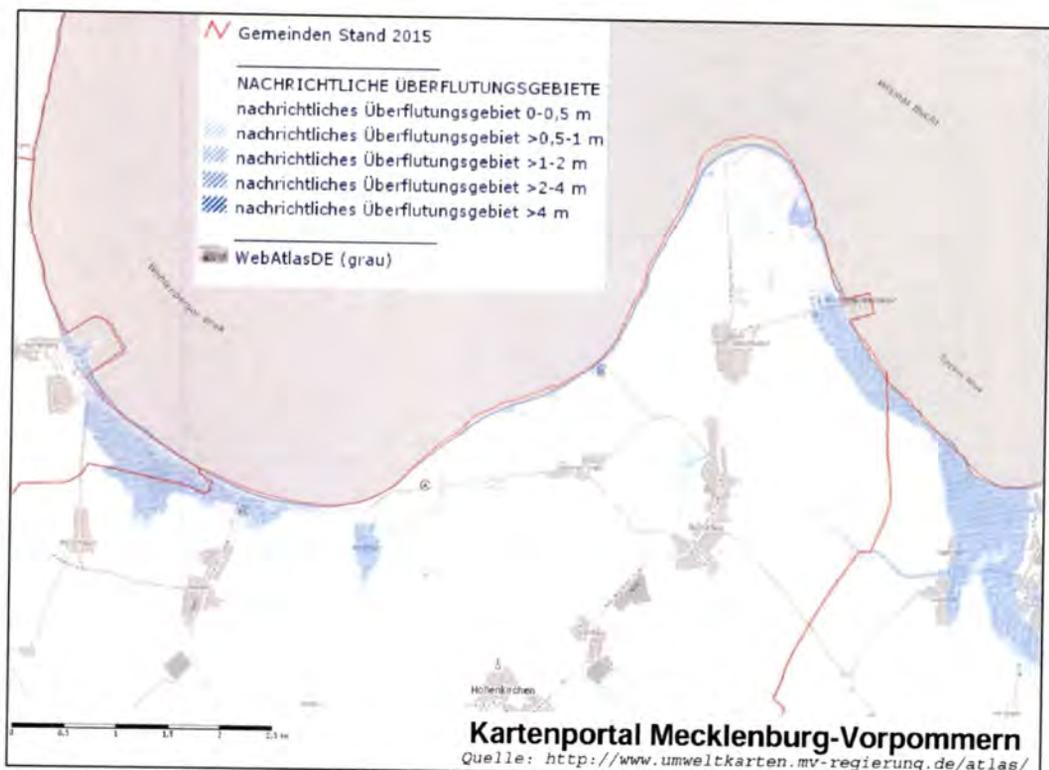


Abbildung 6: Karte nachrichtliche Überflutungsräume - seltene Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (2020)

Bei allen 3 Szenarien (hoch, mittel, selten) handelt es sich um über die Hochwassermanagementrichtlinie hinausgehende nachrichtliche Überflutungsräume.

Das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet i. S. des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG).

Gemäß § 3 Nr. 1 BauGB sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Die Gemeinde hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) als zuständige Behörde um eine entsprechende Bekanntgabe im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Es wurden in der Stellungnahme des StALU vom 22. September 2020 keine entsprechenden Flächen bekannt gegeben.

Gemäß § 4a BauGB sollen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden:

- Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S. des § 78b Abs. 1 des WHG,
- Hochwasserentstehungsgebiet i.S. des § 78d Abs. 1 WHG.

Gemäß § 4a BauGB sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden:

- noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. des § 76 Abs. 3 WHG,
- Risikogebiete i. S. des § 73 Abs. 1 S. 1 WHG.

Es wurden in der Stellungnahme des StALU vom 22. September 2020 – im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB - keine entsprechenden Flächen bekannt gegeben.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand der Gemeinde Hohenkirchen ist weder eine Kennzeichnung noch eine nachrichtliche Übernahme oder ein Vermerk vorzunehmen.

### **3. Entwicklungskonzept der Gemeinde**

#### **3.1 Vorgaben der übergeordneten Planungen**

##### **3.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich in der Planungsregion Westmecklenburg an der Ostseeküste.

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

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich im Nahbereich der Hansestadt Wismar (Mittelzentrum). Die Gemeinde gehört jedoch nicht zum Stadt-Umland-Raum Wismar.

- Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- einzelne Flächen im Gemeindegebiet liegen im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser
- einzelne Flächen im Gemeindegebiet liegen innerhalb eines Fauna-Flora-Habitatgebietes (FFH-Gebiet)
- entlang der Ostseeküste erstreckt sich wasserseitig des Gemeindegebietes ein EU-Vogelschutzgebiet sowie ein GGB-Gebiet

Die Gemeinde Hohenkirchen geht davon aus, dass insbesondere zur Tourismusentwicklung die Vereinbarkeit hergestellt werden kann. In Hohen Wieschendorf wurden - und dies entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung - städtebauliche Missstände beseitigt und nunmehr geht es um die Qualitätsverbesserung im Bereich um den Anleger. Die Gemeinde Hohenkirchen hat als Vorrangbereiche für den Tourismus Niendorf und Hohen Wieschendorf festgelegt.

In Bezug auf die Wohnbauflächenentwicklung setzt die Gemeinde Hohenkirchen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung um. Die

Gemeinde verfolgt die Zielsetzung, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen bereitzustellen und es wurde ein Konzept zur Entwicklung des Wohnens in unterschiedlichen Ortslagen entwickelt. Die Entwicklung des Wohnens insbesondere die einheimische Bevölkerung wird auf den Hauptort der Gemeinde Hohenkirchen konzentriert. Die besondere Spezifik im Zusammenhang mit der Wohnentwicklung ist bereits dargelegt. Es gilt in Hohenkirchen der Entwicklung von Wohnungen für Einheimische maßgeblich Bedeutung beizumessen und den Zuwachs an Zweitwohnungen zu Lasten von Hauptwohnungen zu mindern. Die Anforderungen an altersgerechte Wohnanlagen und Pflegeeinrichtungen sollen im Hauptort Hohenkirchen umgesetzt und realisiert werden.

In Hohen Wieschendorf ist eine Wohnbauentwicklung mit höherem Wohnstandard vorgesehen und unter Berücksichtigung der besonderen standörtlichen Faktoren soll hier das Zweitwohnen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Aus den Unterlagen ist zu ersehen, dass weniger als 5,00 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Ackerwertzahl von größer 50 in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden soll. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.10.2020 erfolgt eine Zielanwendung erst ab 5 ha, so dass der Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V nicht berührt ist. Durch Flächenrücknahme in den Flächennutzungsplänen werden die Belange der Landwirte beachtet. Die ursprünglich für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächenpotentiale werden reduziert. Dies ist in der Begründung gesondert ausgeführt. Die Anforderungen an die Belange des Trinkwasserressourcenschutzes werden beachtet.

Hinsichtlich der Natura 2000-Schutzgebietskulisse geht die Gemeinde Hohenkirchen davon aus, dass sie mit den entsprechenden Besucherlenkungsmaßnahmen und der Realisierung des Strandkonzeptes sowohl für den Bereich an der Wohlenberger Wiek als auch den Bereich in Hohen Wieschendorf gesamtheitlich die Natura 2000-Verträglichkeit nachweisen kann und hat dies in der Begründung entsprechend dargestellt.

### **3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird im RREP WM als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. Die Gemeinde ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß dem LEP M-V Programmsatz 4.5 (3) und RREP WM 3.1.4 (1) ausgewiesen.

Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Küsten- und Hochwasserschutz, Programmsatz 5.3 (2) RREP WM.

Die Gemeinde Hohenkirchen befindet sich gemäß dem LEP M-V Programmsatz 4.6 in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Diese Gebiete werden im RREP WM

weitergehend differenziert nach Tourismusschwerpunkträumen und Tourismusentwicklungsräumen. Die Gemeinde Hohenkirchen gehört zum Tourismusschwerpunktraum „Westmecklenburgische Ostseeküste“. Der Tourismus stellt in besonderem Maße einen Wirtschaftsfaktor dar, der verträglich entwickelt werden soll. Die touristischen Angebote sollen abgestimmt auf die touristische Infrastruktur gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden. Hierbei soll die Kapazitätsentwicklung umweltfreundlich und landschaftsverträglich für Urlauber und auch für Tagesgäste erfolgen. Dazu sind vielfältige, ausgewogene und sich ergänzende Angebote zu schaffen.

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis, gehört zum Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel im Mittelbereich der Hansestadt Wismar. Das Gemeindegebiet befindet sich:

- innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes
- innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft

Für Tourismusschwerpunkträume (3.1.3) trifft das RREP WM folgende Aussagen (auf die Gemeinde Hohenkirchen zutreffende ausgewählt):

- (1) „In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“
- (2) „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.“
- (4) „Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“
- (8) „An der westmecklenburgischen Ostseeküste und im Binnenland insbesondere im Bereich der Schweriner Seenlandschaft, entlang der Müritz-Elde-Wasserstraße und der Elbe sollen die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgastschiffahrt weiterentwickelt werden. Dazu sollen das maritime Gewerbe sowie das Netz von Anlegestellen, Sportboothäfen und speziellen Camping-/ Beherbergungseinrichtungen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Versorgungsanlagen an geeigneten Standorten qualitätsgerecht gesichert und erweitert werden.“
- (9) „Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden.“
- (12) „Campingplätze sollen erhalten, bedarfsgerecht quantitativ erweitert und qualitativ entwickelt werden. Dabei soll die Intensität ihrer Nutzung an die Belastbarkeit des Naturraumes und der Infrastruktur angepasst werden.“

Hinsichtlich der Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll gemäß 3.1.4 (1) des RREP WM dem Erhalt sowie der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies gilt auch für die vor- und nachgelagerten Bereiche.

Weiterhin befinden sich im Gemeindegebiet, vor allem im südlichen Teil verschiedene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Trinkwasser.

Hinsichtlich der Infrastruktur verlaufen

- eine Straße des regionalen Straßennetzes,
- eine Straße des bedeutsamen flächenerschießenden Straßennetzes,
- ein Teil eines regional bedeutsamen Radroutennetzes (Bestand und Planung) sowie
- eine Trasse einer Hochspannungsleitung durch das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen.

*„Die Straßen Westmecklenburgs sollen in Übereinstimmung mit der Raumstruktur erhalten und entsprechend ihrer Erschließungs- und Verbindungsfunktion bedarfsgerecht so ausgebaut werden, dass in den einzelnen Teilräumen eine gute Erreichbarkeit der Siedlungen sowie Wirtschafts- und Erholungsräume gesichert wird“* (6.4.3 (1) RREP WM). Grundsätzlich soll das Verkehrssystem so weiterentwickelt werden, dass wachsende Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und Touristen gesichert werden. Dabei soll ein intaktes, modernes sowie leistungsfähiges Verkehrssystem geschaffen werden (vgl. 6.4.1 (1) RREP WM). *„Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden“* (3.1.3 (9) RREP WM). Die Gemeinde Hohenkirchen arbeitet an der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur im Zusammenhang mit den touristischen Projekten. Unter Berücksichtigung der Förderkulisse LEADER-Projekte wird ein Konzept zur Besucherlenkung verfolgt und umgesetzt. Das Strandkonzept berücksichtigt die Anforderungen an die Verbesserung der Infrastruktur für Tagestouristen an der Wohlenberger Wiek.

### **3.1.3 Anpassung des Entwicklungskonzeptes an die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinde hat die Zielsetzungen ihres Gesamtentwicklungskonzeptes während des Aufstellungsverfahrens des Flächennutzungsplanes umfassend mit den für die Raumordnung und Landesplanung und für die Kreisentwicklung verantwortlichen Behörden und Stellen abgestimmt. Die Gemeinde hat die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg von 24.01.2020 als wesentliche Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes sowie für den Beschluss über den Entwurf des Flächennutzungsplanes genutzt. Im Ergebnis der vorgenannten Stellungnahme wurde festgestellt, dass die Planunterlagen zum Entwurf noch mit Blick auf die aufgeführten Sachverhalte zu qualifizieren sind. Dem ist die Gemeinde nachgekommen (sh. nachfolgend). Die Inhalte fanden Eingang in die Bearbeitung des Entwurfes, mit dem letztlich die Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommen wurden.

Beurteilungsgrundlagen sind das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM). Die Gemeinde hatte die Zielsetzungen für ihren Flächennutzungsplan dargelegt, den Nachweis der Wohnbedarfsentwicklung beigefügt und ebenso eine Übersicht über freie und verfügbare Bauplätze für Wohnbauflächen in den einzelnen Ortsteilen sowie Übersichtskarten.

Als Entwicklungsziele für die Ortslagen sind dargestellt:

#### **Hohenkirchen**

- Entwicklung als Gemeindehauptort, mit Schwerpunkt für Wohnen, insbesondere betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen und Wohnungen für Handwerker (entspricht dem B-Plan Nr. 29),
- Ansiedlung von maßgeblichen Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur (u.a. Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Ortseingangsbereich an der L 02),

#### **Hohen Wieschendorf**

- Entwicklung als maßgeblicher Fremdenverkehrsort und Wohnstandort, insbesondere höherer Wohnstandard unter Berücksichtigung der besonderen standörtlichen Faktoren sowie der Berücksichtigung des „Freizeitwohnens“,

#### **Niendorf**

- Abrundung der Bebauung im Bereich Ferienwohnen,
- Sicherung des vorhandenen Bestandes für Wohnen,
- Schaffung und Erhalt von Saisonangeboten für Tagesgäste und Wassersportler,

#### **Wohlenhagen**

- Lückenbebauung und Bebauung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 13 in Nachbarschaft zum Gutshof,

#### **Beckerwitz und Beckerwitz-Ausbau**

- Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie der kleinteiligen Wochenendhaus- und Gartenhausbebauung in der Ortslage Beckerwitz,
- Beckerwitz-Ausbau: Arrondierung der Ortslage unter Berücksichtigung der Nutzungsaufgabe der Jugendherberge,

#### **Wahrstorf/ Groß Walmstorf/ Gramkow/ Manderow**

- Erhalt der Wohnfunktion und des Charakters der Gutsdörfer,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände und Abrundung der Ortslagen im Bestand,

#### **Alt Jassewitz/ Neu Jassewitz**

- Regelungen im Bestand und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben für Alt Jassewitz,
- für Neu Jassewitz Belassung im Außenbereich.

Die Gemeinde Hohenkirchen legt in Bezug auf die raumordnerische Bewertung die Vorgaben des RREP WM zugrunde, wonach sich die Gemeinde Hohenkirchen im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (vgl. 3.1.1 (5) RREP WM) befindet. Unter Bezug auf Vorabstimmungen zum Gesamtkonzept vom 22.08.2019 hat die Gemeinde

- das Baulückenkataster hinsichtlich der Darstellung tatsächlich zur Verfügung stehender innerörtlicher Wohnbaupotentiale ergänzt (1),
- die Rücknahme von Bauflächen geprüft (2),
- die Begründung konkretisiert (insbesondere Formulierungen von Vorgaben für konkrete Bauleitplanungen in Hohenkirchen und Hohen Wieschendorf) (3),
- die Flächenbilanz wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes ergänzt (4),
- die Ergänzung unter Beachtung des Programmsatzes 4.5 (2) Z LEP M-V zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden wird mit dem Entwurf des Bauleitplanes ergänzt und bezieht sich maßgeblich auf die Neuf Flächen im Rahmen der Flächennutzungsplanung (5).

Folgende Anforderungen wurden für die weitere Planung im Rahmen der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 24.01.2020 mitgeteilt:

**zu 1) Überarbeitung des Baulückenkatasters hinsichtlich der Darstellung tatsächlich zur Verfügung stehender innerörtlicher Wohnbaupotentiale:**

„zu 1)

*Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Gemeinde hat sich diesbezüglich umfassend mit den einzelnen Ortsteilen auseinandergesetzt. Es wurde dargestellt, über welche Kapazitäten die Gemeinde Hohenkirchen verfügt und welche Flächen tatsächlich für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Danach verfügt die Gemeinde, verteilt auf die 13 Ortsteile, über 31 Baulücken, die im Planungszeitraum des FNP prioritär für eine Wohnungsbauentwicklung zur Verfügung stehen. Unter der Voraussetzung, dass diese Wohnbaupotentiale bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigt werden, ist das o. g. Vorhaben mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM vereinbar“.*

Die Gemeinde hat aufgezeigt, dass eine Differenz zwischen vorhandenen und tatsächlich verfügbaren Baulücken besteht. Nicht alle der 31 Baulücken stehen tatsächlich für die Bebauung zur Verfügung. Gründe hierfür sind u.a. fehlende Erschließungen, kleine Grundstücksgrößen oder fehlende Erwerbsmöglichkeiten. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat zur vorgelegten Darlegung keine weiteren Anregungen oder Hinweise in der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.10.2020 hervorgebracht, so dass die Gemeinde von einer Zustimmung ausgeht.

**Zu 2) Überprüfung der Rücknahme von Bauflächen:**

„zu 2)

*Gem. Programmsatz 4.2 (2) Z LEP M-V ist in den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf, der sich an der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, an den steigenden Wohnungsansprüchen der Bevölkerung und an der Haushaltsstruktur orientieren soll, zu beschränken. Ergänzend hierzu können in den RREP abweichende Festlegungen getroffen werden, wonach Gemeinden unter Berücksichtigung regionaler und örtlicher Besonderheiten der Wohnungsnachfrage (Lage, infrastrukturelle Ausstattung, touristische Bedeutung etc.) Wohnungsbau entwickeln können, die die örtliche Nachfrage übersteigt. Da die regionale Umsetzung des LEP MV 2016 erst mit der anstehenden Fortschreibung des RREP WM aus 2011 erfolgt, ist für die Beurteilung der geplanten Wohnungsbauentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen zunächst Programmsatz 4.1 (3) Z RREP WM zugrunde zu legen. Das heißt, dass sich der Eigenbedarf der Gemeinde an dem „3 % Wert“ des RREP WM (Wohnungsbestandes 2005) orientiert. Danach überschreitet die Gemeinde auch bei großzügiger Auslegung der Eigenbedarfsregelung den Orientierungswert.*

*Insbesondere vor dem Hintergrund eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden zu lenken (vgl. PS 4.1 (1) LEP M-V und 3.1.3 (1) RREP WM). Die Ortslage Hohenkirchen*

*soll als Hauptort entwickelt werden. Mit dem FNP ist jedoch ebenfalls eine umfassende touristische und wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf vorgesehen. Vor diesem Hintergrund erscheint die wohnbauliche Entwicklung in Hohen Wieschendorf im Verhältnis zu der geplanten Entwicklung im Hauptort Hohenkirchen überproportioniert.*

*Vor diesem Hintergrund und unter der Berücksichtigung der bestehenden Wohnbaupotenziale im Gemeindegebiet wird eine Reduzierung der Wohnbauflächen im Bereich Hohen Wieschendorf bzw. eine stufenweise Entwicklung des Gebietes, auch mit Blick auf die geplante touristische Entwicklung empfohlen, um einer maßvollen Entwicklung in diesem Bereich Rechnung zu tragen.*

*Die Gemeinde hat mitgeteilt, dass bislang dargestellte Bauflächen, insbesondere im Bereich der Ortslage Hohen Wieschendorf, durch Grünzüge gegliedert und unterbrochen werden. Darüber hinaus ist u. a. eine Reduzierung der Wohnbaufläche im westlichen Ortsbereich der Ortslage Niendorf planerisch vorgesehen“.*

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Zielsetzungen überarbeitet. Innerhalb des B-Planes Nr. 28 in Hohen Wieschendorf ist neben dem Wohnen, dem Zweitwohnen auch das Ferienwohnen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die Gemeinde regelt die abschnittsweise Entwicklung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 28 durch entsprechende Festsetzungen. Die Grünzüge der Gliederung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden dargestellt. Darüber hinaus wird gliedernd zwischen dem Hotelstandort in Hohen Wieschendorf und der Ferienanlage im Bereich des Anlegers anstelle der bisherigen Sonderbaufläche Golfplatz eine Parkanlage dargestellt und der Anteil an Grünflächen erhöht. Für die Ortslage Niendorf wurde eine ursprünglich vorgesehene Wohnbaufläche zurückgenommen.

Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird in der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.10.2020 mitgeteilt, dass die geplante wohnbauliche Entwicklung in der Ortslage Hohenkirchen raumordnerisch mitgetragen wird, da diese überwiegend auf die Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet ist. In Bezug auf die Entwicklung in Hohen Wieschendorf im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 hat sich die Gemeinde mit dem Hinweis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung dahingehend auseinandergesetzt, dass die geplanten Wohngebietsflächen stufenweise realisiert werden sollen, so dass eine abschnittsweise, bedarfsorientierte Entwicklung gesichert wird. Konkrete Regelungen zur gestaffelten Errichtung der Wohnbaukapazitäten werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Weiterhin ist zu beachten, dass an anderer Stelle eine Wohnbaufläche zurückgenommen wurde. Die Anregungen und Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurden durch die Gemeinde beachtet. Weitere Anregungen und Hinweise wurden vom Amt für Raumordnung und Landesplanung diesbezüglich nicht hervorgebracht.

### **Zu 3) Konkretisierung der Begründung insbesondere Formulierung von Vorgaben für konkrete Bauleitplanungen in Hohenkirchen und Hohen Wieschendorf:**

„zu 3)

*In den vorliegenden Unterlagen teilt die Gemeinde mit, dass u. a. hinsichtlich der bestehenden Problematik „Zweitwohnsitze“ konkrete Überlegungen bestehen, die eine Absicherung der Hauptwohnnutzung gewährleisten sollen*

*(bspw. Anwendung Einheimischen-Modell; Differenzierung von Ferienwohnen/Zweitwohnungen/Dauerwohnen)*“.

Die Gemeinde hat sich hier für die Anwendung des Einheimischenmodells und für die Möglichkeit des genossenschaftlichen Wohnens und der Erbpacht beschäftigt und sieht diese Möglichkeiten vor. In Hohenkirchen sind Festsetzungen ausschließlich mit der Ausrichtung des Dauerwohnens vorgesehen; das heißt Ferienwohnungen und Zweitwohnungen sind auszuschließen.

Für Hohen Wieschendorf, dieser Ortsteil ist fremdenverkehrlich orientiert, soll innerhalb des allgemeinen Wohngebietes keine weitere Differenzierung erfolgen. Hinsichtlich der Wohnformen sollen sowohl das allgemeine Wohnen, das Zweitwohnen als auch das Ferienwohnen zulässig sein. Die Gemeinde regelt die abschnittsweise, bedarfsorientierte Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 28 auf der Ebene des Bebauungsplanes.

#### **Zu 4) Ergänzung einer Flächenbilanz:**

„zu 4)

*Die Flächenbilanz wird nach Aussage der Gemeinde Hohenkirchen im weiteren FNP- Verfahren ergänzt“.*

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Flächenbilanz ergänzt; die aufgeführte Darstellung und insbesondere Reduzierung der Bauflächen wurde nachvollziehbar in der Begründung zum Entwurf aufgeführt.

Im Vergleich der Flächennutzung gemäß den wirksamen Teilflächennutzungsplänen für die Gemeinde Hohenkirchen und für die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf und für die ehemalige Gemeinde Gramkow wird die Flächeninanspruchnahme für Bauflächen reduziert. Es ergeben sich reduzierte Flächeninanspruchnahmen für die Planungsflächen von ca. 70 ha.

#### **Zu 5) Ergänzung unter Beachtung des Programmsatzes 4.5 (2) Z LEP M-V zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden sowie zur Hotelentwicklung in Hohen Wieschendorf:**

„zu 5)

*Gemäß Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dürfen landwirtschaftliche Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in andere Nutzung umgewandelt werden. Aus den Unterlagen kann derzeit nicht abgeleitet werden, ob und inwieweit der vorgenannte Programmsatz berührt ist. Die Gemeinde teilt lediglich mit, dass sich die Neuinanspruchnahme von Flächen auf Flächen mit weniger als 50 Bodenpunkten konzentriert. Ein Beleg dieser Aussage wird im weiteren Bauleitplanverfahren erwartet (Kartendarstellung, aus der ablesbar ist, ob landwirtschaftlich genutzte Flächen > 5 ha in andere Nutzungen umgewandelt werden sollen).*

*Mit der in Hohen Wieschendorf vorgesehenen Entwicklung ist der Bau eines neuen Hotels mit nunmehr 240 Betten (ursprünglich 200 Betten) vorgesehen. Im Rahmen des Abstimmungsgespräches wurde seitens des Energieministeriums darauf hingewiesen, dass bei einer Bettenkapazität von 200 kein Raumordnungsverfahren erforderlich sei. Vor diesem Hintergrund bitte ich erneut um Prüfung, ob eine Reduzierung der Bettenkapazität erfolgen kann. Andernfalls ist die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens zu prüfen“.*

Aussagen zu Ackerwertzahlen werden für einzelne Teilflächen ergänzt. Hierbei ist beachtlich, dass der Großteil für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen bereits Gegenstand des Flächennutzungsplanes ist und deshalb nicht mehr bewertet wird. Es handelt sich hier somit maßgeblich um die Bewertung der Ackerwertzahlen und der Inanspruchnahme von Ackerflächen für die Bebauungspläne Nr. 28 und Nr. 29 in der Gemeinde Hohenkirchen und somit gemäß der Abbildung 22 des LEP M-V eine Ausnahme vom in Rede stehenden Programmsatz bilden.

In gleichem Zuge hält die Gemeinde für beachtlich, dass die Gemeinde Aufhebungsverfahren für Bebauungspläne durchführt und somit Bauflächen bzw. Verkehrsflächen zurücknimmt. Dieses dokumentiert sich auch bereits im Flächennutzungsplan. Es handelt sich hier

- um die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Parkplatz „Liebeslaube“ an der Wohlenberger Wiek,
- um die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4, Parkplatz nordöstlich vom Campingplatz in Niendorf,
- um die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8, somit mit teilweiser Rücknahme von Wohngrundstücken, planungsrechtlich geregelt für eine Neubebauung im südwestlichen Ortseingangsbereich von Beckerwitz.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 28 in Hohen Wieschendorf werden ca. 3,24 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Ackerzahl von größer 50 in eine andere Nutzungsart umgewandelt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 29 in Hohenkirchen werden ca. 2,82 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Ackerzahl von größer 50 in eine andere Nutzungsart umgewandelt. (In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurden 2,92 ha benannt.)

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.10.2020 erfolgt eine Zielanwendung erst ab 5 ha, so dass der Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V nicht berührt ist.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 24 für die Blaue Wiek II zur Arrondierung im Bereich Liebeslaube wird ca. 1,00 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Ackerzahl von größer 50 in eine andere Nutzungsart umgewandelt.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme vom 09.10.2020 findet jedoch die Flächenrücknahme bei der Bewertung, ob der in Rede stehende Programmsatz von der Planung berührt wird, keine Berücksichtigung.

Die übrigen für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen sind weitestgehend als aus den bisher wirksamen Flächennutzungsplänen entwickelt zu betrachten und somit wurde aufgrund der Wirksamkeit der Flächeninanspruchnahmen eine Überprüfung in Bezug auf Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V nicht mehr durchgeführt. Hingegen werden etwa 70 ha Baufläche zu Gunsten von Flächen für die Landwirtschaft reduziert.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde die Bettenkapazität für das geplante Hotel in Hohen Wieschendorf geprüft und von ursprünglich 240 Betten auf 200 Betten gesenkt. Dem Hinweis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde gefolgt.

In diesem Zusammenhang wurde die Gemeinde Hohenkirchen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 aufgefordert, den Bedarf für zusätzliche Einrichtungen der Fremdenbeherbergung, insbesondere im Ortsteil Hohen Wieschendorf, nachzuweisen. Der Nachweis wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 geführt.

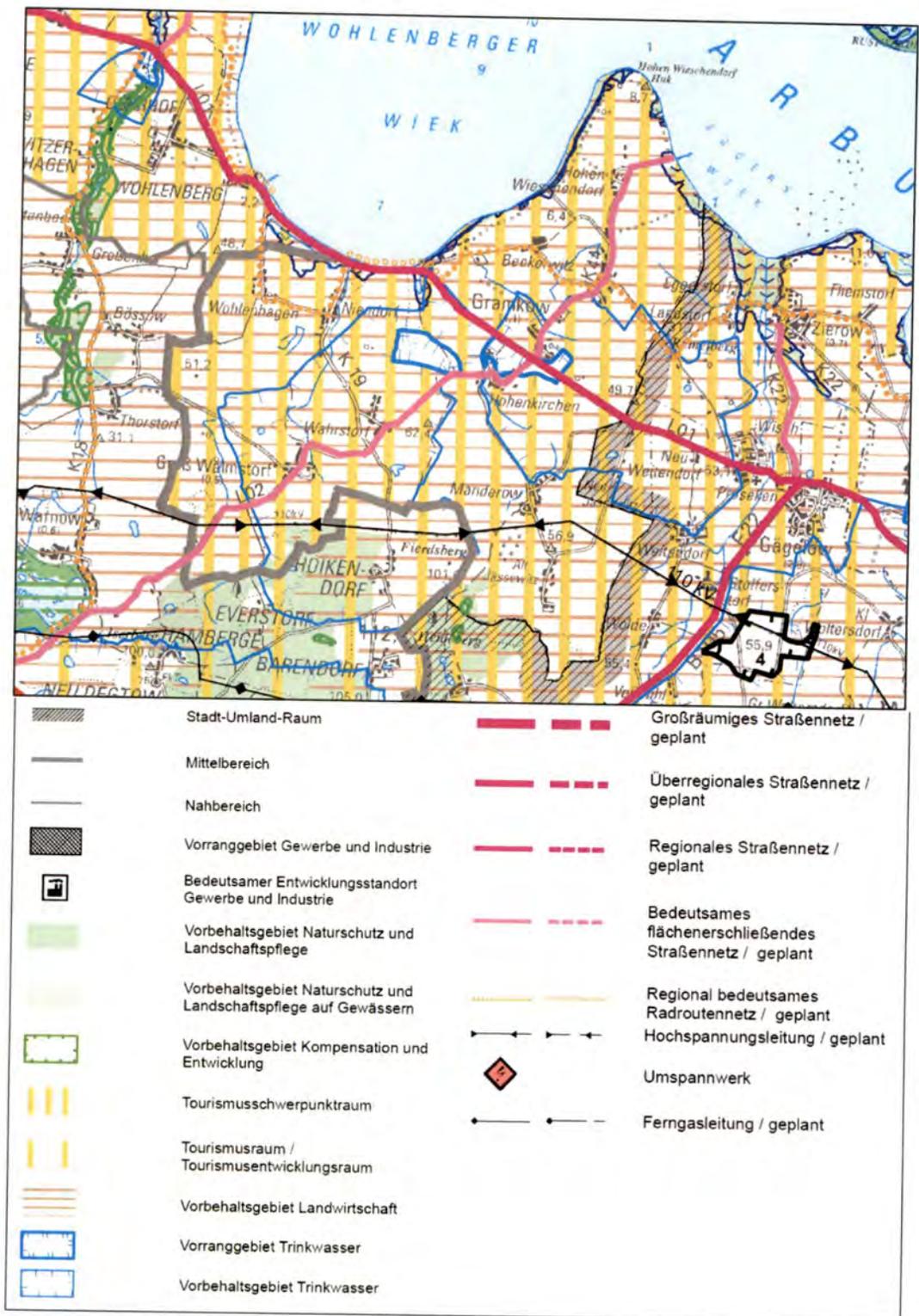


Abbildung 7: Auszug aus dem RREP WM

(Quelle: Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011)

Nördliche (Küstenstreifen) und südliche Teile des Gemeindegebietes befinden sich in Natura 2000-Gebieten. Diese EU-Vogelschutz- und FFH-Gebiete im Süden des Gemeindegebietes sind deckungsgleich mit Vorbehaltsgebieten Naturschutz und Landschaftspflege.

Der nördliche Teil des Gemeindegebietes gehört außerdem zu einem Biotopverbund im weiteren Sinne.

Das Waldmehrungspotential beträgt 12 – 18 % im Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen. Hinsichtlich oberflächennaher Rohstoffe werden im RREP für den Bereich des Gemeindegebietes Kiessand/ Sand sowie Ton dargestellt.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 09.10.2020 erging zum Entwurf des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen. Als Bewertungsergebnis wurde hier formuliert, dass die Strategien und Planungsabsichten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohenkirchen landesplanerisch mitgetragen werden.

### 3.1.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Für das Gebiet Gemeinde Hohenkirchen werden entsprechend der Ersten Fortschreibung des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes für die Region Westmecklenburg mit Stand von September 2008 folgende Aussagen getroffen:

- Teile des Gemeindegebietes sind naturnahe und halbnatürliche Küstenlebensräume und ehemalige Küstenüberflutungsräume.
- Teile des Gemeindegebietes sind naturnahe und halbnatürliche Feuchtlebensräume des Offenlandes und Moorstandorte.
- Im Gemeindegebiet sind bedeutende Fließgewässer vorhanden; teilweise mit Abschnitten mit deutlichen strukturellen Defiziten.
- Teile des Gemeindegebietes sind Agrarlandschaft mit überdurchschnittlicher struktureller Ausstattung.
- Ein sehr geringer Anteil des Gemeindegebietes ist bewaldet.
- Die Rastplatzfunktion für Vögel wird für Teile des Gemeindegebietes für mittel bis hoch bzw. hoch bis sehr hoch bzw. sehr hoch bewertet.
- Das Gemeindegebiet gehört zum Ostseeküstenland
- Der nördliche Teil des Gemeindegebietes gehört zu einem regionalen Biotopverbund.

In den Planungskarten werden Teile der Gemeindefläche dargestellt als:

- Stark entwässerte, degradierte Moore; bedeutende Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichende Strukturgüte; naturnahe Wälder sowie Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen.
- Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich; Biotopverbund im weiteren Sinne.
- Flächen zur Sicherung der Rastplatzfunktion weiter Rastgebiete; Regeneration entwässerter Moore; pflegende Nutzung schwach entwässerter Moore; ungestörte Naturentwicklung schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore, teilweise flankierende Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes; Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte; Vermeidung von Stoffeinträgen in Gewässer/ sensible Biotope; ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte.
- Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen; Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.
- Moorstandorte; Standorte mit einer hohen bis sehr hohen potenziellen Gefährdung durch Wassererosion im Offenland; naturschutzfachlich bedeutsame Biotope des Offenlandes; gemeldete FFH-Gebiete; Europäische Vogelschutzgebiete; bedeutendes Fließgewässer.

- Wald; Bereiche mit einer geringen, mittleren bzw. hohen potenziellen Wassererosionsgefährdung im Offenland; Bereich mit einem hohen bis sehr hohen Wassererosionsgefährdungspotenzial für angrenzende eutrophierungssensible Lebensräume.

### 3.1.5 Schutzgebiete und Schutzzonen

#### Internationale Schutzgebiete

##### **FFH-Gebiet**

Folgende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen relevant:

Im Hinterland

- das GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ DE 2133-303 und
- das GGB „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ DE 2133-302.

Diese Gebiete liegen nur zu einem geringen Teil innerhalb des Gebietes der Gemeinde Hohenkirchen.

Für die Bewertung der Auswirkungen des Tourismus sind maßgeblich die Auswirkungen auf das GGB „Wismarbucht“ DE 1934-301 relevant.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird entlang der Küste von dem GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302) begrenzt. Das Gebiet hat eine Ausdehnung von 23.828 ha, mit einem Anteil der Meeresfläche von 92,81 %, und erstreckt sich vom Salzhaff über die Wismarbucht, die Wohlenberger Wiek bis nach Boltenhagen. Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen Lebensräume und Küstenlebensräume enthält.

Die Abgrenzung der FFH- Gebiete erfolgte auf Basis der Topographischen Karte N im Maßstab 1: 25.000 (TK 25 N) und in Teilbereichen unter zusätzlicher Verwendung der TK 10 AS (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/>, Stand: Mai 2020).

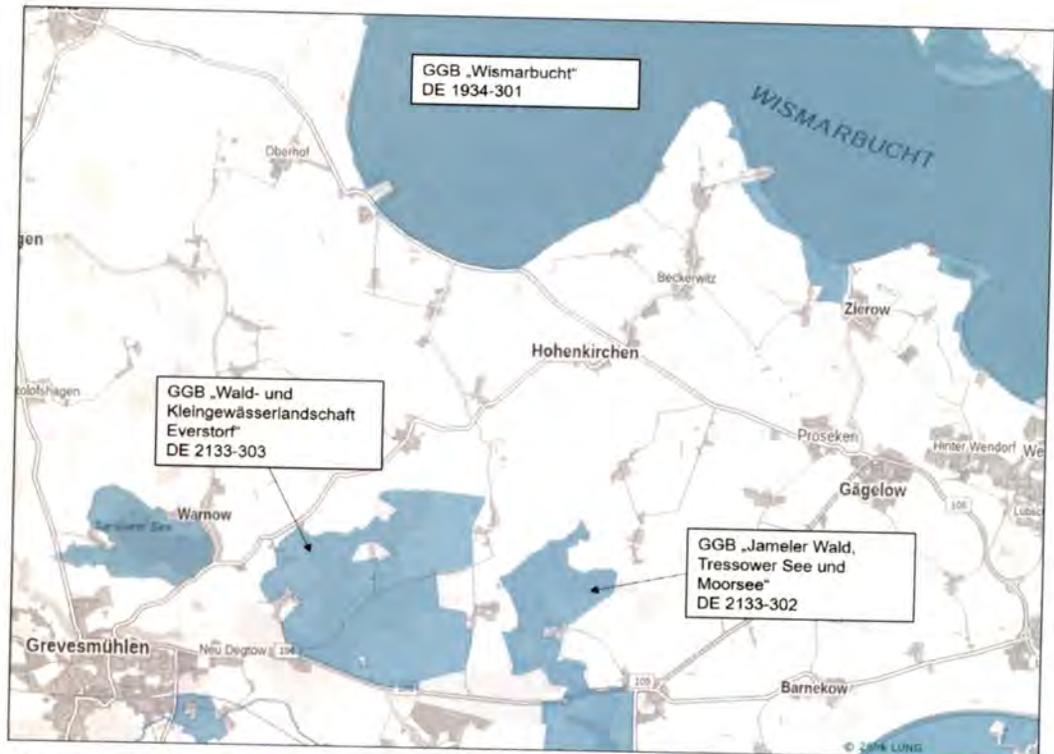


Abbildung 8: Übersicht Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

(Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Ebenso relevant ist die Überprüfung der Auswirkungen auf das besondere Schutzgebiet (BSG/ SPA-Gebiet/ Europäisches Vogelschutzgebiet).

#### **SPA-Gebiet/ Europäisches Vogelschutzgebiet**

Das SPA- Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) umfasst 42.462 ha und deckt sich im Bereich der Wismarbucht größtenteils mit dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“. Das Gebiet ist charakterisiert durch die stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie die angrenzende offene bis halboffene Ackerlandschaft im Küstenhinterland.

Die Übermittlung der Gebietskulisse der Europäischen Vogelschutzgebiete erfolgte im Frühjahr 2008 an die Europäische Kommission. Mit der "Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V, vom 12. Juli 2011) wurde die Rechtsgrundlage für die Ausweisung des betreffenden Europäischen Vogelschutzgebiets nach nationalem Recht geschaffen. Somit handelt es sich hier nicht weiter um ein faktisches Vogelschutzgebiet (hier galt das Schutzregime nach Artikel 4 Absatz 4 der Vogelschutzrichtlinie). Mit der Umsetzung in nationales Recht ist die Durchführung der Verträglichkeitsprüfung unter Anwendung der FFH-Richtlinie nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nun auf der Ebene der Vorbereitung der Vorhaben jeweils vorzunehmen. Dies erfolgt differenziert im Zuge der Abschichtung. Mittlerweile gilt die Natura 2000 Landesverordnung M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011, mehrfach geändert durch Verordnung vom 9. August 2016 (GVOBl. M-V S. 646, ber. GVOBl. M-V 2017 S. 10). zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V S. 107, ber. S. 155). Diese hat die

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete ergänzt und ersetzt.

Das herausgegebene Kartenwerk zur Abgrenzung der SPA-Gebiete liegt im Maßstab 1:25.000 vor (TK 25 N) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/>, Stand: Mai 2020).

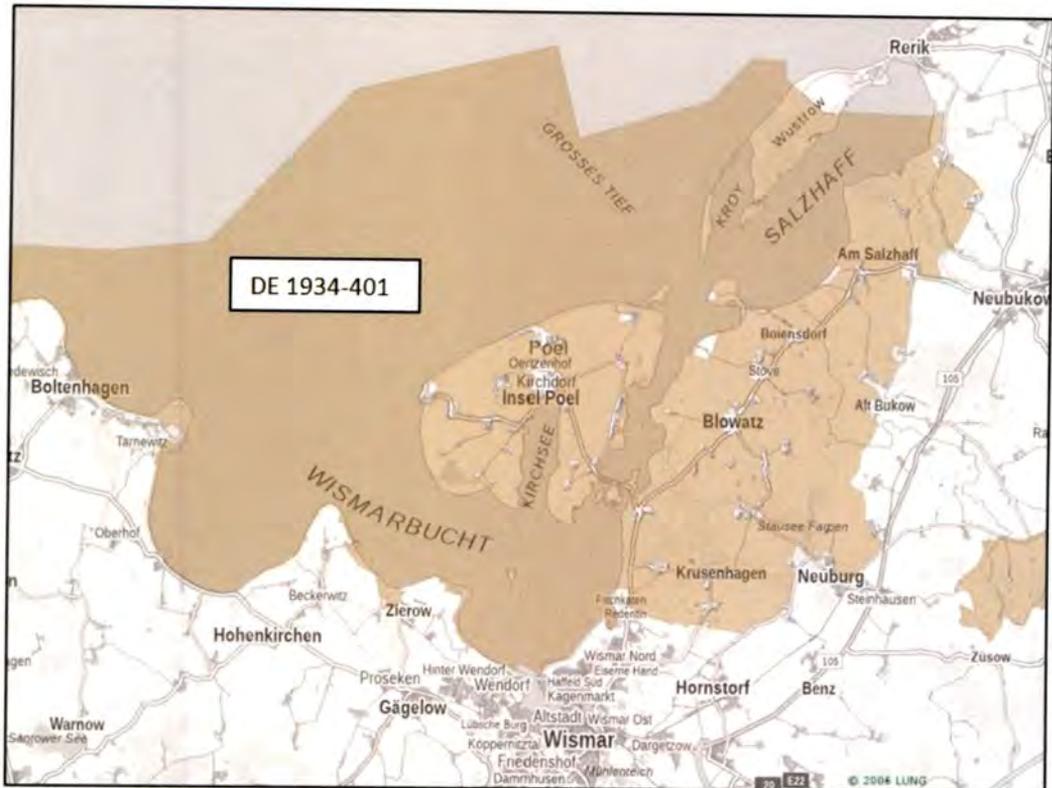


Abbildung 9: SPA-Gebiet „Wismarbuscht und Salzhaff“ (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Zum Nachweis der Vereinbarkeit der Ziele des Flächennutzungsplanes mit den internationalen Schutzgebieten werden im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan Verweise auf die durchgeführten FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen und zugehörige Plausibilitätsbetrachtungen im Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Vorbereitungen der Vorhaben in Hohen Wieschendorf für den Bebauungsplan Nr. 27 „Am Anleger“ und dem Bebauungsplan Nr. 28 „Ortsmitte“ sowie für den Bereich an der Wohlenberger Wiek, hier insbesondere in Bezug auf die Überprüfungen für den Bebauungsplan Nr. 19 in Niendorf und den Bebauungsplan Nr. 24 an der „Liebeslaube“ beigefügt. Siehe hierzu die Fachgutachten:

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbuscht und Salzhaff" erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.

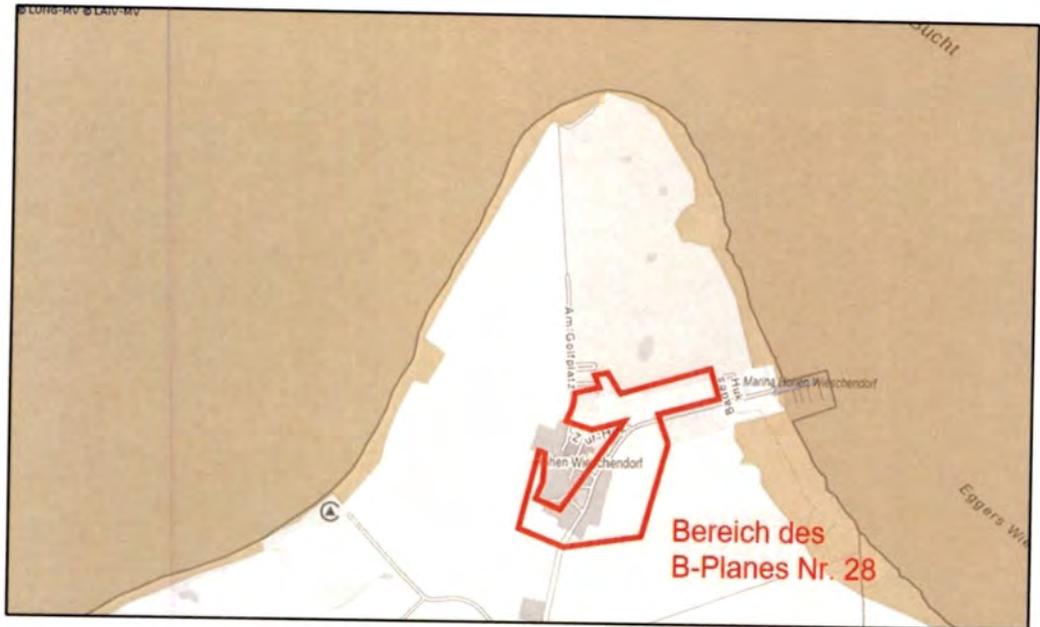


Abbildung 10: SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ mit Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.

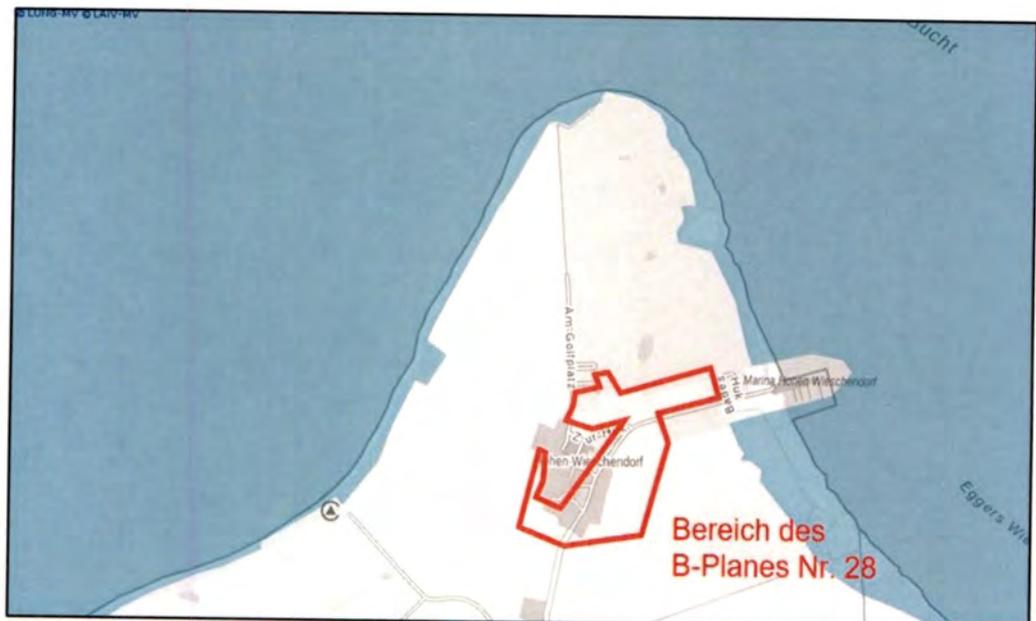


Abbildung 11: FFH-Gebiet „Wismarbucht“ mit Darstellung Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Darüber hinaus wurden die Arbeitsstände im Zusammenhang mit der Überprüfung der Auswirkungen für die genannten Gebiete für den Bebauungsplan Nr. 19 (im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 24) der Gemeinde Hohenkirchen für den Ortsteil Niendorf sowohl für das SPA-Gebiet als auch für das GGB herangezogen. Siehe dazu die entsprechenden Quellen dieser Begründung.

Unter Gliederungspunkt 5.13 im Teil 2 der Begründung findet sich eine Darlegung der Untersuchungsbereiche um Hohen Wieschendorf und an der Wohlenberger Wiek mit Darstellung der relevanten verbindlichen Bauleitpläne. Eine Bewertung der Auswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist enthalten.



Abbildung 12: Übersicht FFH- und SPA-Gebiete (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind jeweils vorhabenkonkret die Prüfverfahren durchzuführen.

#### Nationale Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet existieren keine ausgewiesenen Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder sonstigen Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Das im Vorentwurf dargestellte Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Naturküste Nordwestmecklenburg", das weiterhin keinen Rechtscharakter entfaltet, wird nicht mehr dargestellt.

### Gesetzlich geschützte Biotop

Die gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V (Stand September 2013) sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Eine örtliche Überprüfung erfolgte nicht. Es erfolgte lediglich ein Abgleich mit dem aktuellsten Luftbild. Überlagerungen von Bauflächen mit Biotop auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden hingenommen. Eine konkrete Überprüfung und planungsrechtliche Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpläne bzw. im Baugenehmigungsverfahren.

### Wasserschutzgebiete

Ausführliche Darlegungen finden sich unter dem Gliederungspunkt Küstenschutz-Hochwasserschutz. Die aktuellen Stände der Trinkwasserschutzgebiete, die das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen berühren, sind in den Planunterlagen dargestellt.

## **3.2 Allgemeine planerische Zielsetzungen der Gemeinde**

Die Gemeinde stellt ihre planerischen Zielsetzungen im Folgenden dar. Zur Umsetzung des Planungskonzeptes in zeitlicher, räumlicher und finanzieller Sicht ist aufzuführen, dass der Flächennutzungsplan das räumliche Grundkonzept für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darstellt. Die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde wird in den Grundzügen dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält in den Grundzügen die für die Entwicklung der Gemeinde erheblichen Belange, Grundsätze und Ziele für einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren. Der Flächennutzungsplan bildet die Grundlage für die weitergehende Planung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, städtebauliche Satzungen oder für die Steuerung von Außenbereichsvorhaben. Gleichfalls hat er im Rahmen des Verhältnisses der gemeindlichen Bauleitplanung zu anderen öffentlichen Aufgaben- und Planungsträgern eine wesentliche Funktion zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung sowie eine Abstimmungs- und Koordinierungsfunktion mit anderen öffentlichen Planungsträgern. Dem Flächennutzungsplan kommt eine planerisch gestaltende und vorsorgende Funktion zu. Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen aufgestellt. Die Gemeinde hat sich mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan Zielstellungen gesetzt. Die Umsetzung kann entweder durch die Gemeinde selbst oder durch private Vorhabenträger, auch unter Einsatz von Fördermitteln, erfolgen.

### **3.2.1 Gemeindestruktur**

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Groß Walmstorf und Gramkow zum 1. Januar 2005 entstanden. Seither ist es Ziel der Gemeinde die Flächennutzungspläne der beiden Altgemeinden nicht nur zusammenzuführen, sondern im neuen Plan auch der neuen Gemeindestruktur an sich gerecht zu werden und so das Ziel des Zusammenwachsens auch planerisch darzustellen und zu verfestigen.

Die Gemeinde hatte auch die Möglichkeit, die beiden Teilflächennutzungspläne durch Neubekanntmachung zusammen zu führen. Die Gemeinde hat sich

jedoch dafür entschieden, eine gesamtheitliche Neubetrachtung und eine gesamtheitliche neue Begründung für den Flächennutzungsplan, insbesondere zur Darstellung ihrer langfristigen Entwicklungsziele als Gesamtgemeinde zu erstellen. Somit ist es nicht zu einer Neubekanntmachung der Teilflächennutzungspläne unter Kennzeichnung der Änderungsbereiche gekommen, sondern die Gemeinde hatte die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen und neu zu bewerten. Es ist somit nicht zu einer partiellen Betrachtung gekommen, sondern die Gemeinde hat eine gesamtkonzeptionelle Entwicklung beschrieben. Die Gemeinde Hohenkirchen behandelt diejenigen Flächen, die nicht verändert sind mit der gleichen Bedeutung wie Flächen eines wirksam bekannt gemachten Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde beschreibt ihr Gesamtkonzept, geht jedoch insbesondere auf Neuausweisungen oder veränderte Flächendarstellungen und damit verbundene veränderte Flächeninanspruchnahmen ein.

Mit Beginn des Verfahrens zur Bearbeitung des Flächennutzungsplanes bestand das Ziel in der Vorbereitung eines Gesamtflächennutzungsplanes für das Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen unter Berücksichtigung:

- der städtebaulichen und kapazitiven Betrachtung für die Ortsteile des Gemeindegebietes,
- der Herausarbeitung von Zentren der Wohnentwicklung,
- der Fremdenverkehrshauptorte im Gemeindegebiet,
- der kapazitiven Möglichkeiten am Strand,
- der Anforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege,
- einer Prüfung der Umweltbelange.

In diesem recht langen Prozess hat die Gemeinde Hohenkirchen verschiedene Entwicklungsziele herausgearbeitet, d. h. die Funktionen der jeweiligen Ortsteile wurden aus städtebaulicher Sicht konkretisiert.

Die Gemeinde hat den Ortsteilen im Gemeindegebiet Funktionen zugewiesen. Darüber hinaus wurden insbesondere die Entwicklungsziele im Sinne des Wohnens und des Tourismus unter Berücksichtigung der in der Gemeinde vorhandenen Ortsteile präzisiert. Für eine Vielzahl an Ortsteilen beschränkt sich die Entwicklung auf die Erhaltung und Sicherung des Bestandes und die Verbesserung der Qualität.

So wurde Hohenkirchen klar als Hauptort benannt, da:

- Hohenkirchen der Ort ist, der der Gemeinde ihren Namen gibt,
- Hohenkirchen geographischer Mittelpunkt der Gemeinde ist,
- die Kirche mit ihrer markanten Lage auf dem höchsten Punkt prägend ist,
- Hohenkirchen verkehrstechnisch mit der Lage an zwei Landesstraßen der am besten erreichbare Ortsteil ist und
- so besonders geeignet ist funktional für die Gemeinde zu wirken.

Für die Ortsteile wurden über den langen Zeitraum die Zielsetzungen unter folgenden Gesichtspunkten präzisiert:

1. Aufarbeitung der „Altlasten“; hier wurde das Planungsrecht für die Marina Hohen Wieschendorf und die Ferienhausbebauung sowie den ruhenden Verkehr bereits gesichert.
2. Überprüfung rechtskräftiger und begonnener B-Pläne auf ihre Realisierbarkeit.
3. Entwicklungsbedarfe der Gemeinde mit ihren Ortsteilen.
4. Entwicklung des Tourismus in der Region und in der Gemeinde.

5. Wirtschaftliche Entwicklung der Region.
6. Verkehrskonzeption.
7. Digitalisierung.
8. Energieeffizienz.
9. Wohn- und Lebensbedingungen für alle Generationen.

Unter den Gesichtspunkten und mit den Zielen:

„**Hohenkirchen wird digitale Energiegemeinde**“

und

„**Der Weg zu einer Wohn-, Lebens- und Urlaubswelt für alle Generationen**“  
wurden die Zielsetzungen für die Ortsteile entwickelt.

### **Entwicklungsziele für die einzelnen elf Ortsteile**

#### **Wohnen**

**Hohenkirchen** wird der Hauptort der Gemeinde. Dies wird insbesondere durch die geographische Lage im Mittelpunkt des Gemeindegebietes und durch die gute verkehrliche Anbindung an die Landesstraßen L01 und L02 begründet.

Als Wohnstandorte werden maßgeblich der Hauptort **Hohenkirchen** und der bereits maßgeblich dem Wohnen dienende Ort **Beckerwitz** und unter dem fremdenverkehrlichen Gesichtspunkt und der ausgewogenen Mischung der Nutzungen zwischen Wohnen und Ferienwohnen der Ortsteil **Hohen Wieschendorf** beachtet.

**Hohenkirchen** als Hauptort mit Funktionen wie Altersgerechtes Wohnen, Tagespflege, Handwerk und Gewerbe, Freiberufler und Einkaufsmöglichkeit. Zweitwohnsitze sollen in der neuen Planung ausgeschlossen werden.

**Hohen Wieschendorf** als Ort für den gehobenen Wohnbedarf in Kombination mit den sportlichen Angeboten der Marina und des Golfplatzes sowie weiteren Aktivitäten und Freizeitangeboten im Zusammenhang mit der touristischen Entwicklung.

Von dem Begriff des Wohnens werden auch Zweitwohnsitze erfasst, wenn über die Zweitwohnung eine Besitzherrschaft besteht (Miete, Pacht, Eigentum) und der Verfügungsberechtigte den Zweitwohnsitz als "Häuslichkeit" betrachtet. In Gegensatz dazu dient das Ferienwohnen überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Kreis von Gästen, denen gegen Entgelt vorübergehend eine Unterkunft zur Verfügung gestellt wird, zum Erholungsaufenthalt. Es wird klargestellt, dass es sich nur bei dem Ferienwohnen um Fremdenbeherbergung handelt.

Bspw. werden teilweise Zweitwohnsitze im Laufe der Zeit unter Berücksichtigung der persönlichen Situation in einen Hauptwohnsitz umgewandelt; gerade in der heutigen Zeit werden Zweitwohnsitze im Homeoffice recht intensiv genutzt; genauso wie es Bewohner gibt die den Zweitwohnsitz immer am Wochenende oder in den Ferien nutzen, genauso gibt es Nutzer die den Wohnsitz halbjährlich wechseln. Wie erkennbar ist, gibt es unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten den Zweitwohnsitz betreffend, woraus nicht zwingend geschlussfolgert werden kann, dass überwiegend ein Leerstand über einen Großteil des Jahres entstehen würde.

#### **Tourismus**

Aufgrund der unmittelbaren und nahen Lage zur Ostsee werden die touristischen Schwerpunkte in den Ortslagen **Niendorf, Hohen Wieschendorf, Wohlenhagen und Beckerwitz-Ausbau** etabliert.

**Hohen Wieschendorf**, gehobener sport- und wellnessorientierter Tourismus mit längerer Verweildauer, teilweise auch Zweitwohnsitze.

**Niendorf**, mit dem Campingplatz aber auch zunehmenden Ferienhäusern (B-Plan Nr. 20 "Meerleben"), geplantes neues Ferienhausgebiet (B-Plan 19) und einer Tendenz zur Umwandlung von 1. Wohnsitzen in Zweitwohnungen.

**Beckerwitz**, mit dem kombinierten Wohn- und Ferienhausgebiet (B-Plan Nr. 9 im Hauptort), den beiden Campingplätzen, dem Ferienhausgebiet an der Liebeslaube, der Blauen Wiek (B-Plan 10) und vielen Ferienwohnungen, die traditionell im Bestand vermietet werden. Auch im Ortsteil Beckerwitz gibt es die Tendenz zur Umwandlung von 1. Wohnsitzen in Zweitwohnungen.

#### **Entwicklung im Bestand**

Für die Ortsteile **Gramkow, Manderow, Groß Walmstorf und Wahrstorf** sollen im Rahmen der Innenentwicklung ergänzende Wohnbebauung erfolgen. Dies hat die Gemeinde in einem entsprechenden „Lückenkataster“ aufbereitet. Maßgeblich ist die Bewahrung der Gutsdorf Struktur.

**Gramkow, Groß Walmstorf, Wahrstorf, Manderow, Wohlenhagen** als ehemalige Gutsdörfer sollen in ihren Grenzen gehalten werden, die weiter gestrafft wurden. Die Entwicklung bezieht sich hier im Wesentlichen auf die Verbesserung der Substanz und die Einbindung der Orte in das touristische Wegekonzept, welches die Gemeinde gerade entwickelt und womit eine Erhaltung der kleinen Dörfer als Wohndörfer erreicht werden soll.

**Neu Jassewitz**, bleibt als Gemengelage im Außenbereich.

Für **Neu Jassewitz** ist die Lage im Außenbereich bei zukünftigen Entscheidungen zugrunde zu legen.

**Alt Jassewitz**, als ehemaliges Bauerndorf ist geprägt von großzügigen Höfen, die so erhalten bleiben sollen und auf Grund ihrer bewussten Nutzung trotz der großzügigen Flächennutzung wenig Potential zur Innenverdichtung bietet. Eine stärkere Innenverdichtung würde dem historischen Dorfcharakter entgegenwirken und dem touristischen Wert des Dorfes schaden.

Für den Ortsteil **Alt Jassewitz** soll das Erscheinungsbild des Bauern- und Straßendorfes erhalten bleiben und lediglich Ergänzungen des baulichen Bestandes im Rahmen des bestehenden Planungsrechts erfolgen.

#### **Schlussbemerkung:**

Neben dieser neu entwickelten Gemeindestruktur geht die Gemeinde neben den ohnehin prägenden Anforderungen an die Wohnentwicklung und an die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung gesondert auf die Tourismusentwicklung ein, die in diesem Bereich prägend ist.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Heute hat sich die Gemeinde den Aufgaben der Digitalisierung und der Energieeffizienz gestellt und geht darauf gesondert ein.

### **3.2.2 Tourismusedwicklung**

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich als touristischer Anziehungspunkt entwickelt. Neben den touristischen Schwerpunkten bietet sich ein auf Individualtouristen ausgerichtetes Profil an. In der Gemeinde sind derzeit ca. 2.200 Ferienbetten vorhanden.

Hier ist eine gesamtheitliche Betrachtung notwendig. Die Verbesserung der Infrastruktur für die Einwohner der Gemeinde führt gleichzeitig zur verbesserten Fremdenverkehrsinfrastruktur. Zum Beispiel wird der Radweg von Beckerwitz nach Gramkow und Hohenkirchen zu einer verbesserten Sicherheit führen.

Auch der Ausbau einer Ampelanlage am Kreuzungspunkt der L01 und L02 wird sich vorteilig auf die Sicherheit und das Verhalten auswirken. Durch leistungsfähige Wegenetze ist eine verbesserte Anbindung auch an die Nachbargemeinden für die nicht motorisierte Bevölkerung möglich. Mit einem konkreten Wegenetz möchte die Gemeinde die Vernetzung der Orte für die Einwohner verbessern. Im gleichen Zuge ergeben sich verbesserte Möglichkeiten und ein verbessertes Infrastrukturangebot für die Touristen. Unter dem wirtschaftlichen Aspekt für die Gesamtgemeinde ist es wichtig, dass der Fremdenverkehr als Einnahmemöglichkeit weiter verbessert wird. Es ergeben sich so Möglichkeiten für die große Flächengemeinde, die Infrastruktur bezahlbar zu machen.

Die Gemeinde hat sich während des Aufstellungsverfahrens intensiv mit der Zunahme der Fremdenbeherbergungskapazitäten im Gemeindegebiet auseinandergesetzt. Ausgehend von dem Bestand an Fremdenbeherbergungskapazitäten von ca. 2.200 Gästebetten werden mit der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 28, B-Plan Nr. 24, B-Plan Nr. 19) insgesamt ca. 800 Gästebetten vorbereitet. Mit dem B-Plan Nr. 5 ist die Schaffung von gewerblichen Flächen vorgesehen, nicht die Vermietung an Urlaubsgäste. In der Summe werden zukünftig 2.992 Gästebetten prognostiziert. Gleichermaßen sieht die Gemeinde auch die Entwicklung von Wohnbauflächen vor (B-Plan Nr. 28 in Hohen Wieschendorf, B-Plan Nr. 29 in Hohenkirchen und B-Plan Nr. 16 in Gramkow), so dass ebenfalls eine Erhöhung der Einwohnerzahlen zu erwarten ist. Ermittelt wurde hier ein voraussichtlicher Einwohnerzuwachs von 257 Einwohnern. Die Gemeinde geht von einer verträglichen Entwicklung der Gästebetten im Verhältnis zur Einwohnerzahl aus. Dies wird sich etwas oberhalb des Verhältnisses (Gästebetten je Einwohner) der Nachbargemeinde Zierow einstellen.

Zur Unterscheidung des Ferienwohnens von den Zweitwohnsitzen wird auf den vorhergehenden Punkt 3.2.1. verwiesen.

Unter dem Gesichtspunkt der vermehrten Zunahme an Zweitwohnungen ist es erforderlich, dass genügend Wohnraum und Wohnbaufläche für die Bevölkerung ausgewiesen wird. Hierfür hat die Gemeinde ein entsprechendes „Lückenkataster“ erstellt und begründet den Bedarf an Wohnbaukapazität. Neben dem Erhalt der Einwohnerzahlen ist es dabei auch Ziel der Gemeinde, dass sich ein Zuwachs ergibt, der sich an der Entwicklung der Betten und Übernachtungszahlen orientiert. Es soll eine ausgewogene Nutzung zwischen Wohnen und Fremdenverkehr bestehen bleiben. Der Service für den Tourismus soll möglichst aus der Gemeinde selbst erbracht werden. Dabei soll dem Aus- und Einpendeln entgegengewirkt werden. Es ist das Ziel, eine touristische Gemeinde zu entwickeln, die das Angebot für ihre Gäste selbst schafft, wie z.B. Hofläden, Cafe's, Kunsthandwerk... .

Entsprechend ist unter Berücksichtigung der Anziehungspunkte das Wegenetz auszugestalten. Die Entwicklung des Gutshauses in Gramkow, die Planungen in Manderow und das Backhaus in Alt Jassewitz, aber auch das Erdbeerfeld in Gramkow, der Weihnachtsmarkt in Hohen Wieschendorf, die Gastronomie in Beckerwitz, Niendorf und auf dem Zeltplatz in der Liebeslaube... sind entsprechende Beispiele in der Gemeinde Hohenkirchen.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich auch mit der Frage beschäftigt, wie viel Tourismus die Einwohner verkraften können bzw. wie viele Einwohner für die Betreuung der Touristen benötigt werden.

Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen ist aber neben der Entwicklung eines eigenen Profils die feste Einbindung in die Region Voraussetzung für den Erfolg. Dinge wie Verkehrsverbindungen, Bezahlsysteme, Ladeinfrastruktur Radwegenetz und andere regionale Infrastrukturmaßnahmen sollten abgestimmt entwickelt werden. Insbesondere bei der Verkehrsinfrastruktur ist die Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg für ein nachhaltiges System notwendig. Folgende Ziele werden in der Zukunft verfolgt:

1. ÖPNV auf die Hauptachsen konzentrieren,
2. Einbindung in den P+R Verkehr in Boltenhagen,
3. Verkehrsverbindungen übers Wasser (Boltenhagen – Poel – Wismar – Wendorf – Hohen Wieschendorf – Boltenhagen).

Es ist das Ziel, den Autoverkehr möglichst zu reduzieren und den Urlaub in der „Wismarbucht“ ohne motorisierten Individualverkehr zu ermöglichen.

In der Gemeinde werden insbesondere folgende Zielsetzungen für den fremdenverkehrlichen Bereich gesehen:

1. Ordnung und Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf.
2. Weitere Entwicklung des Angebotes zur Fremdenbeherbergung und insbesondere auch für Tagestouristen in Niendorf.
3. Weitere Verbesserung der Ordnung der Möglichkeit zur Nutzung im Strandbereich an der Wohlenberger Wiek
  - a. Verbesserung der technischen Ausstattung bei der Seegrasbeseitigung am Strand, um höhere Schlagkraft und höhere Frequenz zu erreichen. Dazu gegebenenfalls Integration eines Seegraszwischenlagers auf einem der Parkplätze.
  - b. Einheitliche barrierefrei Strandzugänge.
  - c. Moderne Versorgungsgebäude mit Sanitäreinrichtungen und Strandduschen am Strand.
  - d. Entwicklung eines Parkplatzkonzeptes mit smarten Bezahl- und Überwachungsmöglichkeiten.
  - e. Digitalisierung des Strandes.
  - f. Erarbeitung eines umfassenden Strandkonzeptes (Planungsleistung ab 2019 über LEADER gefördert).
4. Entwicklung eines Wegekonzeptes in der Gemeinde für die Nutzung zum Wandern, Radfahren und Reiten. Die Bearbeitung des Projektes wurde begonnen unter dem Gesichtspunkt die Nutzungen zu kombinieren. Die Gemeinde hat hier das Potential unter Einbeziehung bereits vorhandener Wege mit den Nachbargemeinden ein Wege- und Routenkonzept im Umfang von 60-70 km zu schaffen. (Planungsleistung ab 2019 über LEADER gefördert).



Abbildung 13: Auszug aus dem Wegekonzept, unmaßstäbig

5. Förderung des Fahrradtourismus durch Leihsystem, möglichst im regionalen Verbund.
6. Schaffung von Ladeinfrastruktur für e-Mobilität.
7. Entwicklung eines Dorfbussystems, um innergemeindlichen Verkehr zu schaffen und den ÖPNV durch ausschließliche Nutzung der Haupttrouten zu beschleunigen. Vision: Teststrecke für autonomes Fahren in die Gemeinde holen.
8. Reduzierung des Individualverkehrs in der Gemeinde, um die Ortschaften zu entlasten.
9. Prüfung, ob Prädikatisierung z.B. zum anerkannten Erholungsort sinnvoll und möglich ist. (Erste Gespräche wurden in 2018 begonnen, Antrag wurde 2019 gestellt).

### 3.2.3 Digitalisierung

Die Gemeinde Hohenkirchen ist in der glücklichen Lage 2018 zu gut 90% mit einem sogenannten Vektorringnetz durch die Telekom mit Datenkapazitäten zwischen 50 und 100 mbit erschlossen worden zu sein. Ab 2019 kam die Gemeinde zusätzlich in den Genuss des geförderten Breitbandausbaus, über den jetzt noch unterversorgte Bereiche zukünftig durch die WEMAG sogar bis zu einem Megabit versorgt werden können. Vom geförderten Ausbau profitieren insbesondere der Bereich Liebeslaube und die Marina Hohen Wieschendorf, wo besonders in der Urlaubssaison hoher Bedarf abgefragt werden wird.

Für die Gemeinde gilt es jetzt die gute Versorgungslage auch zu nutzen und Ideen für die künftige Nutzung zu entwickeln; unter dem Motto:

„Stell Dir vor die Zukunft ist angekommen und wir machen mit“.

Die Gedanken hierzu haben auch bereits Auswirkungen auf die Bauleitplanung und sollen in diesem Zusammenhang auch Erwähnung finden.

In der Nähe des wirtschaftlichen Ankers Hansestadt Wismar ist davon auszugehen, dass ein vermehrter Bedarf an digital gestützten Arbeitsmöglichkeiten für Entwicklungsbüros aber auch für zeitlich befristete Projekte benötigt wird und sogar für Urlauber als Tages- oder Stundenangebote angeboten werden. Diesem Bedarf will die Gemeinde durch entsprechende Wohnraumangebote gerecht werden. So könnten Wohneinheiten geschaffen werden, in denen mehrere innovative Menschen jeweils ihren eigenen Wohnraum haben, aber in einem hoch effizienten Officebereich gemeinsam eine digitale Infrastruktur nutzen und interdisziplinäre Brain-Pools bilden können. So soll Wohnraum mit Coworking Spaces entstehen, wobei Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, aber nicht in der privaten Wohnung ermöglicht wird.

Neben den direkten Einflüssen der Digitalisierung auf die Bauplanung hat die Realisierung digitaler Infrastrukturangebote auch einen erheblichen Effekt auf die Lebensqualität in der Gemeinde und die Wahrnehmung der Gemeinde als geeigneten Wohnort. Diese „weichen Faktoren“ sollen ausgebaut werden, z.B. dadurch, dass die in der Gemeinde bereits fast abgeschlossene Umstellung der Buswartehäuschen in Richtung Barrierefreiheit einen weiteren Schritt erfährt. Ziel ist es dabei diesen Einrichtungen mehrere Funktionen zu zuweisen, die dann in jedem Ort dazu führen, dass mindestens ein Ort der Kommunikation und Begegnung entsteht. Erste Voraussetzung wird sein, die Wartehäuschen mit Strom (Netz oder Solar + Speicher) zu versorgen, um eine Bedarfsbeleuchtung zu installieren. Im Weiteren ist angedacht, die „analogen“ Schaukästen in den Häuschen mit interaktiven digitalen Anzeigen auszustatten, die dann viele Funktionen übernehmen könnten:

1. Online - Aushänge der öffentlichen Bekanntmachungen der Gemeinde.
2. Busfahrplan mit Abfahrtsanzeige und Richtung (Echtzeit Infosystem wird vom Landkreis gerade vorbereitet).
3. Rad-, Wander-, und Reitwegkarte.
4. Zugang zur Gemeinde – Homepage.
5. Zugang zur Ostseezeitung und/ oder Ostsee Anzeiger Online.
6. Zugang zum Amtsblatt.
7. Gemeindemarktplatz.
8. Uhr.
9. Barrierefreiheit durch Vorlesefunktion.
10. Online Zimmervermittlung.....

Für die Gemeinde sollten in den Buswartehäuschen freie W-LAN-Hot-Spots zum Alltag gehören. Die Parkplätze und die Strandgebührenautomaten wurden 2019 bereits auf ein App-basiertes Bezahlsystem umgestellt. Über diese Bezahlsysteme könnten auch mehrere Fremdenverkehrsorte der Region miteinander vernetzt und verbunden werden. Dazu gehören weitere Möglichkeiten, wie z.B. Regelung zu Strandgebühren, Nutzung des Golfplatzes, Fahrradverleih, Ladestation,...

Ab 2020 soll dann auch der Strandbereich in der Wohlenberger Wiek mit freiem W-LAN ausgestattet werden.

Alles erfolgt mit dem Ziel, den Urlaub und das Leben in der „Wismarbucht“ bequem und kundenfreundlich zu gestalten.

### 3.2.4 Energieeffizienz

Die Entwicklung zu einem nachhaltigen Umgang mit Energie ist in vollem Gang. Dieser Herausforderung will sich die Gemeinde stellen und Chancen nutzen, um unabhängiger von Preisentwicklungen und Verfügbarkeit fossiler Brennstoffe zu werden. Es ist das Ziel private Projekte zu unterstützen und planerische Vorgaben als Gemeinde zu treffen. Der Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit soll bereits bei der Aufstellung von Planungen oder bei der Vorbereitung von Bauvorhaben beachtet werden. Die dafür gängigen Möglichkeiten sollen genutzt werden, wie:

- Solaranlagen bei Dächern mit kleiner/ gleich 20 Grad Dachneigung,
- Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKW),
- Nutzung von Abwärme aus benachbarten landwirtschaftlich-gewerblichen Nutzungen,
- Nutzung des Gehölzschnitts in den Hackschnitzelheizungen,
- Entwicklung sogenannter „kalter Wärmenetze“ als Zielsetzung der Gemeinde.

Maßgeblich ist es auch, die Energieladeinfrastruktur auch in den ländlichen Bereichen zu entwickeln. Hier wird die Gemeinde insbesondere die Strandparkplätze nutzen. Ebenso bieten sich die Campingplätze hierfür an. Für die infrastrukturelle Ausstattung wird die Gemeinde Hohenkirchen sehr stark an der Ladeinfrastruktur auch bei der Ausgestaltung der Wohngebiete arbeiten. Zukünftig gehört für die Gemeinde in diese Überlegungen auch die Elektromobilität der gemeindeeigenen Fahrzeuge und die LED-Umrüstung der Straßenbeleuchtung sowohl bei Realisierung von Planungen als auch im Bestand.

Der seit 2019 im Bau befindliche Radweg von Gramkow nach Beckerwitz wird aus diesem Grunde bereits mit einem Smart Light System ausgestattet, welches seine Beleuchtungszeiten an die vorhandene Bewegung auf dem Weg anpasst.

Um diese Konzepte weiter zu entwickeln, hat sich die Gemeinde Hohenkirchen 2019 im Zuge der Roadshow „**Modellhafte Zukunftskommunen für eine nachhaltige Entwicklung**“ als Modellkommune beworben und ist als eine von bundesweit 27 Gemeinden ausgewählt worden.

Ebenso beschäftigt sich die Gemeinde mit diesen Themen im Zusammenhang mit zwei jüngst angefangenen LEADER - Förderprojekten

1. zur Entwicklung des Strandbereiches zwischen Liebeslaube und Niendorf, sowie
2. der Entwicklung eines Wege- und Tourennetzes für Wanderer, Radfahrer und Reiter.

Schwerpunkte sind auch hier Mobilität, Digitalisierung und Barrierefreiheit.

### 3.2.5 Landschaftsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen setzt sich auch mit der landschaftlichen und Umweltplanung für das gesamte Gemeindegebiet auseinander. Die Gemeinde verfolgt eine gesamträumliche Entwicklung. Die Aufstellung eines Landschaftsplanes erfolgt derzeit zwar nicht, jedoch werden Belange der

örtlichen Landschaftsplanung bei den Planungen berücksichtigt, so auch beim Flächennutzungsplan. Die landschaftlichen Besonderheiten wurden wieder herausgearbeitet bei den Projekten um Hohen Wieschendorf. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Bauruinen konnten mittlerweile beseitigt werden, was für das Erscheinungsbild der Gemeinde sehr von Vorteil ist. Der Bereich mit herausragender bzw. besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft ist wieder qualitativ hergestellt.

Die Gemeinde Hohenkirchen setzt sich auf der Ebene der Flächennutzungsplanung recht umfassend mit dem Umweltbelangen auseinander. Eine gemeindegebietsbezogene Bewertung der Umweltbelange ist Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Die herausragende Bedeutung des Küstenbereiches wird insbesondere bei den Fremdenverkehrsprojekten in Niendorf und Hohen Wieschendorf gesondert betrachtet. Auch auf das Landschaftsbild wird eingegangen. Die Gemeinde hat hier im Rahmen der Besucherlenkung eine umfassende Bewertung des Gemeindegebietes vorgenommen. Auf der Grundlage der Bewertung wurde ein Wegenetz entwickelt. Zudem wird der Strandbereich mit einem Strandnutzungskonzept bewertet. Die Gemeinde wird die Maßnahmen unter 4.13 der Begründung zum Flächennutzungsplan entsprechend bewerten und prüfen. Eine weitergehende Bewertung behält sich die Gemeinde im Rahmen ihrer gesamtheitlichen Entwicklungsabsichten vor. Eine Bewertung aus landschaftlicher Sicht erfolgt im Rahmen der Entwicklungsziele für die Gemeinde. Ein Landschaftsplan wird derzeit nicht aufgestellt.

### 3.3 Zielsetzungen für die einzelnen Ortsteile

Nachfolgend werden die Zielsetzungen der einzelnen Ortslagen beschrieben. Die Bereiche Beckerwitz-Ausbau und der Campingplatz „Liebeslaube“ werden aufgrund ihrer eigenständigen Entwicklungsabsichten gesondert aufgeführt.

#### 3.3.1 Ortslage Hohenkirchen

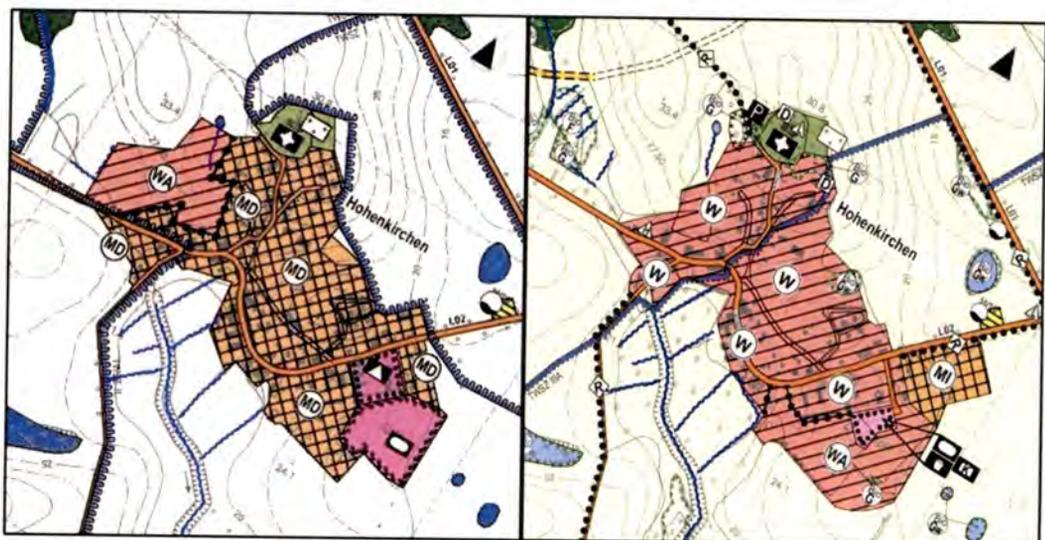


Abbildung 14: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohenkirchen, ohne Maßstab

**Bisher:**

Für die Ortslage Hohenkirchen werden im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf vor allem Dorfgebiete dargestellt. Im Westen schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet; im Osten Flächen für Gemeinbedarf an. Die Fläche im Norden, auf der sich die namensgebende Kirche befindet, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof zuzüglich der Kirche dargestellt.

Für die Ortslage Hohenkirchen besteht der rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Gramkow für eine Fläche im Westen des Gemeindegebietes. Die Fläche ist bereits bebaut.

**Ziel:**

Der Ortsteil Hohenkirchen wird als Hauptort innerhalb der Gemeinde entwickelt. Für die Entwicklung Hohenkirchens zum Hauptort sind die Voraussetzung für die Ansiedlung von Einrichtungen und Anlagen für die Aufnahme von Aufgaben gesamtgemeindlicher Bedeutung und Funktion zu schaffen.

Für die zukünftige Entwicklung als Hauptort ist als wichtiger Ausgangspunkt die historische Bedeutung des Ortes als Zentrum des Kirchspiels mit dem vorhandenen Kirchstandort zu benennen. Mit der Fusion wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Mehrzahl der Dörfer des ehemaligen Kirchspiels wieder zu einer Gemeinde gehören. Im Ortsteil Hohenkirchen ist zukünftig die Ansiedlung von maßgeblichen Einrichtungen der gemeindlichen Infrastruktur vorgesehen. Durch die Gemeinde wurde der Kindergarten im Jahr 2018 von Beckerwitz nach Hohenkirchen in eine neue KITA-Einrichtung verlegt. Die Bestrebung in Richtung der Entwicklung Hohenkirchens zum Hauptort wurde damit unterstrichen.

Vorteilig wirkt sich die mittige Lage innerhalb des Gemeindegebietes aus. Die gute verkehrliche Lage im Bereich der Landesstraßen L01 und L02 wirkt sich positiv auf die Auslastung der KITA aus. Der Standort wurde bereits so konzipiert, dass Erweiterungen der Kapazitäten am Standort möglich sind. Flächen stehen zur Verfügung und werden im Flächennutzungsplan betrachtet. Die vorhandene Verkehrswegeinfrastruktur ist für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehr geeignet. Im Kreuzungsbereich der L01 mit der L02 ist der Bau einer Ampelanlage bei Gramkow vorgesehen. Die konkrete Planung des Straßenbauamtes (SBA) Schwerin ist dazu bereits abgeschlossen; die Herstellung sollte im Sommer 2020 erfolgen. Zusätzlich befindet sich der Radweg von der L01 entlang der L02 in den Ort Hohenkirchen in der Realisierung durch das Straßenbauamt Schwerin. Die Zufahrtsstraße am Griebenkamp zur KITA wurde bereits erneuert. Hinreichend Flächen für den ruhenden Verkehr wurden berücksichtigt. Die noch fehlende Radwegeverbindung von Gramkow Richtung Beckerwitz befindet sich auch im Bau. Die Verkehrswegeinfrastruktur aus dem nördlichen Gemeindebereich in Richtung Hohenkirchen ist somit gut ausgebaut. Im südlichen Bereich sollten noch Ergänzungen erfolgen; insbesondere zum Netz der Radwege.

Bis zum Jahr 2018 bestand in Beckerwitz mit der Einkaufsquelle eine Einkaufsmöglichkeit. Eine Einzelhandelseinrichtung zur Nahversorgung ist derzeit im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 sollen am Ortseingangsbereich an der L02, von der L01 kommend, Möglichkeiten für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes geschaffen werden. Aufgrund der mittigen Lage im Gemeindegebiet bietet sich dieser Standort gut an. Zudem ist hier eine Möglichkeit zur besseren Versorgung der Gäste des Fremdenverkehrsbereiches möglich, ohne, dass es

zu einer höheren Verkehrsbelastung der Ortslagen kommt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 werden Arrondierungen im östlichen Bereich der Ortslage Hohenkirchen erfolgen. Maßgeblich sollen Flächen des ehemaligen Sportplatzes für eine Bebauung genutzt werden. Flächen die sich an vorhandene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern anschließen, sollen in der Zukunft verschiedene Funktionen aufnehmen.

Im Bereich des B-Planes Nr. 29 sind folgende Ansiedlungen vorgesehen und werden durch Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete vorbereitet:

- Einkaufen (Landmarkt),
- Raum für Handwerksbetriebe (MI),
- Wohnbebauung mit Coworking Spaces,
- KITA und deren Erweiterung,
- Spielplatz,
- parkartige Anlage als Mehrgenerationengarten.

Die 3 vorhandenen Mehrfamilienhäuser sollen folgende Funktionen und Nutzungen aufnehmen oder durch geeignete Gebäude ersetzt werden:

- altersgerechtes Wohnen,
- Gemeinschaftsräume,
- Dienstleistungsräume (Friseur, Physiotherapie...),
- medizinische Versorgung, Tagespflege und Sozialstation (Vorgespräche sind bereits positiv erfolgt),
- ein Gebäude für Wohnungen für das Pflegepersonal.

Mittig in der Ortslage ist bereits seit vielen Jahren der Bebauungsplan Nr. 21 Birken- und Butscherweg in Aufstellung. In diesem Bereich sind bereits Verkehrs- und Erschließungsanlagen vorhanden. Das Baugebiet wurde in den 1980er Jahren begonnen und nicht abschließend ausgestaltet. Mit der ergänzenden Bebauung soll die zentrale Lücke im Ort nach Norden geschlossen werden. Es handelt sich um eine Arrondierung und Innenentwicklung, die dem Wohnen dient. Die Realisierung des Gebietes ist dadurch erschwert, dass sich innerhalb des Gebietes ein unregelmäßiges Leitungssystem befindet. Die Leitungsbestände sind vor Realisierung einer Bebauung zu ordnen. Die Grundstückseigentümer, die Gemeinde und die Zweckverbände Wismar und Grevesmühlen (Wasser, Abwasser und Notversorgungsleitung für Grevesmühlen) sind hierbei in die Planung einzubeziehen. Für die Gemeinde wäre eine Realisierung dieser Innenverdichtung von Vorteil, weil das vorhandene Baugebiet und auch die Ortslage selbst im zentralen Bereich ergänzt und der Randbereich arrondiert würden.

Ziel für Hohenkirchen ist es, hier eine "gesunde" Dorfstruktur mit familienfreundlichen Wohnbedingungen für alle Generationen, für Handwerk, für Handel und Gewerbe zu schaffen. Hohenkirchen kann einen Mittelpunkt des gemeindlichen Lebens darstellen und die Touristen einbinden. Sehr vorteilhaft wirkt sich die gute verkehrliche Anbindung durch die Lage an der L02 und die Nähe zur L01 aus. Der ÖPNV (nach Wismar, Klütz und Grevesmühlen) ist gut entwickelt und es bestehen bereits hervorragende Radwegeanbindungen für den Ort. Mit der Digitalisierung werden sich die Möglichkeiten zur weiteren Entwicklung verbessern. Aufgrund der vorhandenen Standortbedingungen ist ein hohes Potential für die Entwicklung in Hohenkirchen gegeben. Der Tourismusbereich wächst. Die Gemeinde ist darum bemüht, durch gute

Angebote im Bereich der Dienstleistung, Betreuung und Versorgung eine Saisonverlängerung zu erreichen und somit gesicherte Existenzgrundlagen für den Fremdenverkehrsbereich zu schaffen. Mit der Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen wurden Zielsetzungen für die Ausweisung von Baugebieten im Ortsteil Hohenkirchen im westlichen Ortseingangsbereich zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Sicherung des Blicks auf die Kirche zurückgenommen.

Planungsrechtlich werden innerhalb der Ortslage fast ausschließlich Wohnbauflächen berücksichtigt. Dies ist auch durch den Bestand begründet. Die Flächen des Friedhofs um die Kirche werden als Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt. Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird als solcher für die KITA ausgewiesen und beachtet. Bei der Kirche wird auch der durch die Gemeinde hergestellte Parkplatz dargestellt. Im Bereich der KITA werden Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt. Zusätzlich werden Flächen für Sport und Spiel beachtet.

### 3.3.2 Ortslage Gramkow



Abbildung 15: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Gramkow, ohne Maßstab

#### Bisher:

Die Ortslage Gramkow differenziert sich von anderen Ortsteilen der Gemeinde Hohenkirchen dahingehend, dass hier der gewerblichen Nutzung deutlich mehr Raum als in anderen Bereichen der Gemeinde gegeben wurde. Im derzeit wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow teilt sich das Gebiet der Ortslage in Dorfgebiete östlich und westlich der „Straße zur Ostsee“ sowie in Gewerbegebiete im südlichen Bereich des Ortes nördlich der L01.

In der Ortslage Gramkow sind gegenwärtig die Bebauungspläne Nr. 16 und Nr. 17 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 16 setzt ein Allgemeines Wohngebiet im Westen der Ortslage fest. Der Bebauungsplan Nr. 17 steht mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow im Zusammenhang.

**Ziel:**

Auch die Ortslage Gramkow war ursprünglich ein Gutsdorf. In der Vorwendezeit befand sich der Stützpunkt der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) mit einem erheblichen Gebäudebestand im unmittelbaren Kreuzungsbereich zur L01. Überwiegend ist ein Rückbau der baulichen Anlagen erfolgt und nur noch einzelne Gebäude sind vorhanden und werden genutzt. Anstelle der ursprünglichen Bewirtschaftungsgebäude wurde unter dem Gesichtspunkt der Förderung regenerativer Energien ein Solarpark errichtet. In einem Gebäude wird eine Go-Kart-Bahn betrieben. Die Gemeinde ist auch weiterhin an einer Verbesserung der Ortseingangssituation interessiert und belässt deshalb die noch vorhandenen baulichen Anlagen im Außenbereich. Die private Photovoltaik(PV)-Anlage soll auch zum Energiekonzept der Gemeinde beitragen.

Zukünftig soll der Kreuzungsbereich im Zuge der Baumaßnahmen für die Ampel und den Radweg in einen gepflegten und ansehnlichen Zustand gebracht werden. Wünschenswert ist auch, die alte Dorfstraße wieder in das Wegenetz einzubinden und als Zufahrt zum ehemaligen Gutshof wieder zu beleben (Pflasterweg). Die Gutsanlage wird heute für die Beherbergung und gastronomisch genutzt und ist prägend für den Ort.

Das für die Go-Kart-Bahn an der L01 mit einer Zufahrt von der L01 genutzte Gebäude wird heute als städtebaulicher Missstand gesehen. Deshalb belässt die Gemeinde diese Fläche im Außenbereich. Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes wird das Gebäude bzw. die Nutzung verfolgt; eine andere Nutzung wäre ohne Bauleitplanung jedoch nicht zulässig; mittelfristig ist ein Rückbau in Richtung landwirtschaftlicher Flächen oder als Ausgleichsfläche hier wünschenswert.

Die Gemeinde hat sich auch mit der Arrondierung des nördlichen Bereiches des Dorfes beschäftigt und verfolgt weiterhin die Realisierung des B-Planes 16 mit dem Ziel, dort Reihenhäuser zu errichten, die auch einen Bezug zu der ursprünglichen Gutsanlage (aus baulicher und städtebaulicher Sicht) darstellen. Das städtebauliche Konzept wird überarbeitet und in einem Änderungsverfahren werden die Zielsetzungen neu formuliert. Die kurzfristige Realisierung der Bebauung ist vorgesehen. Damit würden auch die baulichen Aktivitäten innerhalb der Ortslage, die eindeutig auf die Erhaltung und Bewahrung des Bestandes orientiert sind, abgeschlossen werden.

Zu den Wiesen wird eine Abgrenzung durch Ausgleichsflächen erfolgen. Die in der Feldmark befindliche verfallene Stallanlage im Nordwesten soll möglichst im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme zurückgebaut werden. Dies könnte eventuell bei einer zukünftigen Baumaßnahme als Ausgleichsmaßnahme mitberücksichtigt werden. Die Zielsetzungen zur Verdichtung und Arrondierung der Gemeinde Gramkow würden damit umgesetzt werden können.

Im Vergleich zu den ursprünglichen Zielen wurden die Bauflächen überprüft und hinsichtlich ihrer Ausdehnung reduziert. Gewerbliche Zielsetzungen im Sinne des produzierenden Gewerbes bestehen für die Ortslage Gramkow nicht und sind auch nicht Zielsetzung des Flächennutzungsplanes. Die zentralen Flächen in der Ortslage werden als Mischgebiete dargestellt; eine kleine Teilfläche am Rand des Mischgebietes am Gutshof und unmittelbar am Sondergebiet für erneuerbare Energien gelegen wird als gemischte Bauflächen dargestellt.

Anstelle der ursprünglich dargestellten Gewerbegebiete werden lediglich noch die Flächen für das Sondergebiet für erneuerbare Energien berücksichtigt. Ebenso wird im westlichen Ortsbereich die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 16 als allgemeines Wohngebiet berücksichtigt. Die das Gutsensemble umgebenden Grünflächen werden als Wiesenflächen dargestellt; ebenso die Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 16.

Wie bisher wird auf die Darstellung der landwirtschaftlichen Anlagen am nordöstlichen Ortsausgang verzichtet. Ebenso wird die Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen nicht länger dargestellt.

### 3.3.3 Ortslage Beckerwitz

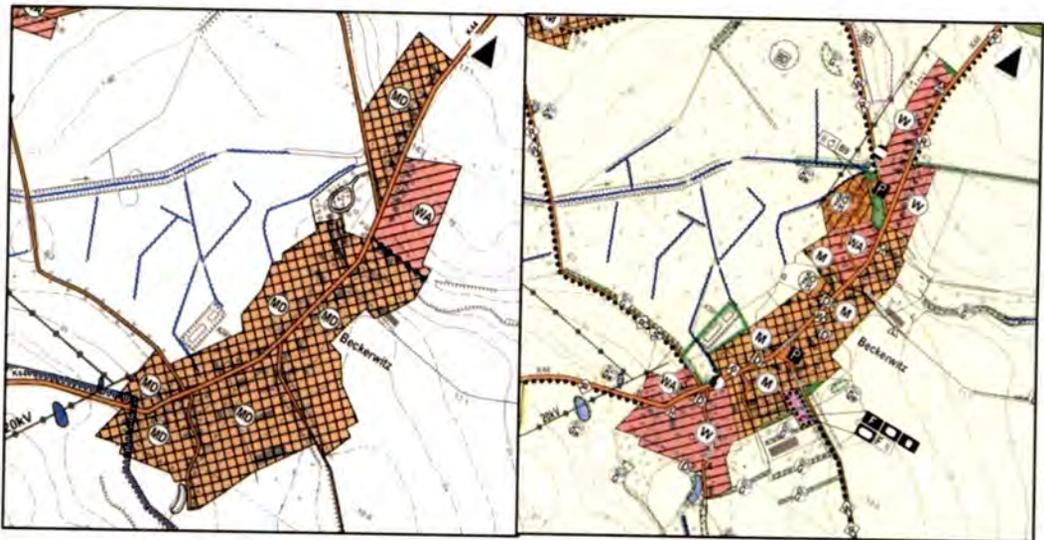


Abbildung 16: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz, ohne Maßstab

#### **Bisher:**

Für die Ortslage Beckerwitz sind im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet sowie mehrere Dorfgebiete dargestellt. Für diesen Ortsteil ergeben sich mehrere Änderungen.

Für die Ortslage Beckerwitz sind die Bebauungspläne Nr. 8 und Nr. 9, die vorhabenbezogenen Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 15 sowie die „Abrundungssatzung Beckerwitz“ rechtskräftig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 und der Bebauungsplan Nr. 8 befinden sich im Südwesten der Ortslage. Beide Pläne setzen jeweils ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 ist deutlich kleiner und liegt innerhalb der Satzungsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 8. Weiterhin ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Alte Büdnerlei“ rechtskräftig. Dieser regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet. Ein weiteres Ferienhausgebiet wird in einem Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 festgesetzt; in dem anderen Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

**Ziel:**

Beckerwitz ist in zwei Bereichen zu betrachten. Der Ort Beckerwitz ist maßgeblich von Wohnnutzungen und einzelnen Fremdenverkehrsnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen geprägt. Der Bereich Beckerwitz-Ausbau wird überwiegend touristisch genutzt und verteilt sich über mehrere Teilbereiche entlang der Ostsee.

Historisch ist Beckerwitz ein klassisches Bauerndorf, welches durch diverse Hufen entlang der Hauptstraßenachse entwickelt wurde. Von diesen ehemaligen Bauernhufen sind nur noch wenige erhalten, aber durchaus noch ortsprägend. Die klassische Struktur der Dreiseitenhöfe ist meist nicht mehr zu erkennen, da die meisten Nebengelasse nicht mehr vorhanden sind. An mehreren Stellen hat der Ort, der sich über eine Länge von rund 1,3 km zieht, Aufweitungen erhalten, so dass der klassische Charakter des Straßendorfes mit seiner einreihigen Bebauung nur noch an wenigen Punkten erhalten und erkennbar ist. In der Zeit der Gemeinde Gramkow hat Beckerwitz viele Funktionen eines Hauptortes übernommen, die erst mittelfristig wieder verlagert werden können. So befinden sich in zentraler Lage um den Parkplatz im Ort eine Gaststätte, zwei Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen und die Feuerwehr, sowie der Gemeindebetriebshof. Bis Anfang 2018 befand sich dort auch noch die KITA in einem nicht mehr sanierbaren Gebäude. Gemäß den Planzielen der Gemeinde wurde die KITA in Hohenkirchen bereits neu errichtet. Ebenfalls befand sich bis 2018 im zentralen Bereich von Beckerwitz eine Einkaufsmöglichkeit. Unter Berücksichtigung der Ortsstruktur in der Gemeinde ist die Neuerrichtung einer Einkaufsmöglichkeit in Hohenkirchen, in dem vorgesehenen zentral gelegenen Hauptort, mit einer verbesserten verkehrlichen Anbindung über die L01 und L02 durch die Gemeinde vorgesehen.

Verdichtungsmöglichkeiten werden in einzelnen Bereichen in der Ortslage gesehen. Hierzu gehört die Überprüfung einer Bebauung in 2. Reihe nordöstlich des vorhandenen Parkplatzes. Hier sollen Möglichkeiten zum Ferienwohnen unter Berücksichtigung der grundstücksbezogenen Vermietung mit einer Zufahrt über die vorderen Grundstücke erfolgen. Das Planungsrecht soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgen.

Am südwestlichen Ortseingang von Beckerwitz wurde vor etwa 20 Jahren der rechtskräftige B-Plan 8 entwickelt, der in Teilen durch den Vorhaben- und Erschließungsplan/ vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 überlagert wird. Unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Entwicklung der Gemeinde wird dieses Ziel nicht weiterverfolgt und der Bebauungsplan wird aufgehoben.

In Beckerwitz bestehen innerorts noch 2 Arrondierungs- bzw. Nachverdichtungsbereiche. Dies ist zum einen der Bereich südöstlich des Parkplatzes bis zur Schulzenhufe, in dem sich auch die ehemalige KITA und ein ehemaliges Bauerngehöft sowie die ehemalige Einkaufsstelle befinden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Zielsetzung der Gemeinde wurde hier der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 30 gefasst. Für die Bebauung im Bereich des Bauerngehöftes hat es bereits Abstimmungen mit dem Eigentümer gegeben. Im Bereich der ehemaligen KITA besteht das Ziel im Abriss und der Errichtung von neuen Gebäuden in der Form eines Dreiseithofes. Hier soll Wohnnutzung vorgesehen werden und es sind dort „Coworking Spaces“ auch für die zeitweise Vermietung an Urlauber angedacht.

Ein weiterer Umgestaltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang in Richtung Hohen Wieschendorf. Hier sind die Reste eines ehemaligen Ferienlagers rückzubauen, was dann die Möglichkeit zum Bau von 2-3 Wohneinheiten straßenbegleitend ermöglicht. Die Gemeinde sieht hier lediglich die Fortführung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung; eine weitere Bebauung in der Tiefe entspricht nicht den Zielsetzungen der Ortsentwicklung in Beckerwitz.

Von den im Bereich des Parkplatzes vorhandenen Mehrfamilienhäusern wird derzeit nur ein Gebäude benutzt. Die Gebäude wurden in der jüngeren Vergangenheit auch als Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber genutzt. Die Gemeinde hat die Bauflächen in diesem Bereich um den vorhandenen Bestand baulicher Anlagen begrenzt und arrondiert, so dass hier kaum weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. In Abhängigkeit von der Nutzung der Gebäude wird sich die Gemeinde städtebaulich mit dem Bereich beschäftigen.

Die Ortslage Beckerwitz ist in den Naturraum integriert. Der Abzweig nach Norden in Richtung Beckerwitz-Ausbau wird für Ausgleichsmaßnahmen gesichert; Sichtbeziehungen in die Landschaft nach Norden sollen dauerhaft gewahrt werden.

Die Gemeinde Hohenkirchen berücksichtigt innerhalb ihrer Ortslage Beckerwitz im zentralen Bereich gemischte Bauflächen. Dies wird durch die Vermengung von Wohnen, gewerblicher Nutzung und touristischer gewerblicher Nutzung begründet. In den übrigen Bereichen herrschen vorwiegend Wohnnutzungen, die durch Wohnbauflächen und allgemeine Wohngebiete abgebildet werden. Die gesondert festgesetzten Ferienhausgebiete werden beachtet. Die Bauflächen in der Ortslage wurden erheblich reduziert gegenüber dem vorliegenden Teilflächennutzungsplan. Der Bereich nördlich der Straße „An der Lehmkuhle“ wird um eine größere Fläche reduziert und künftig wird der verbleibende Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Es ist eine im Wesentlichen bestandsorientierte Nutzung vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Seite, östlich der Ostseestraße wird die Fläche des allgemeinen Wohngebietes etwa auf die Hälfte reduziert und ebenso als Wohnbaufläche dargestellt. Erhebliche Reduzierungen werden durch Klarstellungen im Bereich östlich der Ostseestraße bis hin zum Bereich bei den Mehrfamilienhäusern reduziert. Ebenso werden Bauflächen unter Berücksichtigung des realen Bestandes im westlichen Bereich der Ostseestraße reduziert. Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die „Alte Büdnerlei“ werden als Sondergebiet Ferienhaus gemäß dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Im Umgestaltungsbereich in zentraler Ortslage verbleiben weiterhin Parkplätze. Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt die Flächen für die Feuerwehr, für die sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und den Spielplatz sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wie Sportplatz und ggf. Festwiese. Die landwirtschaftlichen Betriebe östlich davon verbleiben im Außenbereich. Die Verdichtungsmöglichkeiten im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sollen berücksichtigt werden. Im Bereich der gemischten Bauflächen südlich davon ist die Ansiedlung des Bauhofes vorgesehen. Östlich der Ostseestraße und beidseitig der Straße „An der Krim“ werden künftig Wohnbauflächen dargestellt. Der Bereich zwischen Moorweg und der Ostseestraße wird entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde reduziert. Die Flächen des allgemeinen Wohngebietes reduzieren sich auf den gemäß dem Vorhabenbezogenen

Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Teil und die Realnutzung nach § 34 BauGB. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird durch die Gemeinde Hohenkirchen vorgenommen. Die Realisierung von Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 ist noch nicht abgeschlossen.

### 3.3.4 Ortslage Beckerwitz-Ausbau und Campingplatz

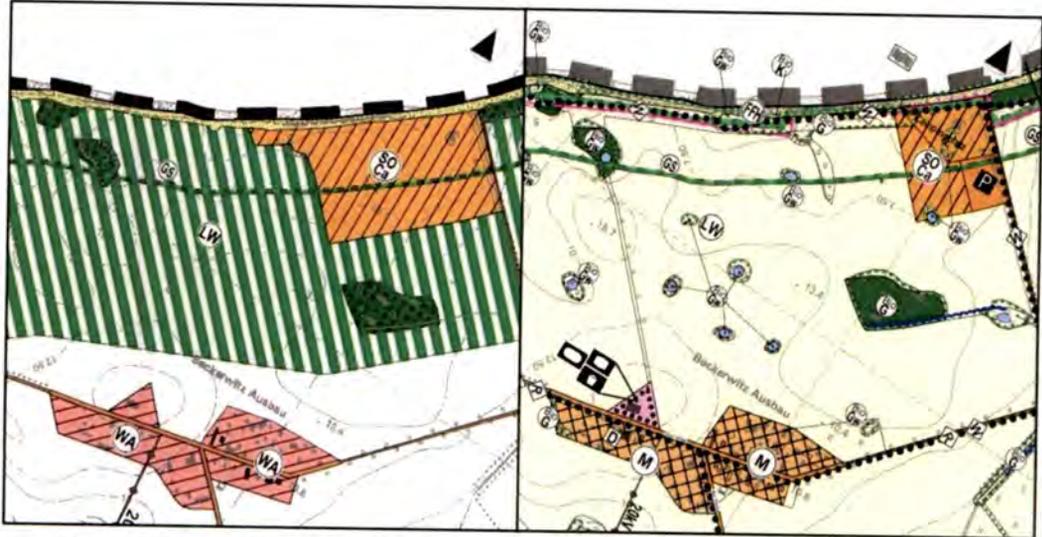


Abbildung 17: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz-Ausbau, ohne Maßstab

#### **Bisher:**

Für die Ortslage Beckerwitz-Ausbau werden im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan (der ehemaligen Gemeinde Gramkow) Allgemeine Wohngebiete sowie ein küstennahes Sondergebiet Campingplatz dargestellt. Die Art der Nutzung wird unter Berücksichtigung des Bestandes den konkreten Zielen angepasst.

#### **Ziel:**

Die Flächen im Bereich der Ortslage werden im Rahmen einer bestandsorientierten Entwicklung betrachtet. Im nordwestlichen Teil der Ortslage werden Flächen gegenüber dem bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan reduziert. Die Flächen werden unter Berücksichtigung des Bestandes an Wohnen, Ferien- und ggf. gewerblichen Nutzungen zur Fremdenbeherbergung im Bereich der ehemaligen Jugendherberge als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen soziale Einrichtungen, Spiel- und Sportanlagen wird entsprechend dargestellt. Die ursprünglich beabsichtigte Verbindung der Bauflächen und der Gemeinbedarfseinrichtungen durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird nicht weiterverfolgt.

Der Flächenbedarf für das Sondergebiet – Campingplatz nördlich der Ortslage wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes überprüft und wird nun großflächig (ca. um die Hälfte der ursprünglichen Fläche) reduziert. Im östlichen Teil dieses Sondergebietes wird nun im Flächennutzungsplan ein öffentlicher Parkplatz dargestellt. Das Gehölzbiotop und das Küstenbiotop (beide geschützt nach § 20 NatSchAG M-V) sowie das FFH-Gebiet würden durch die Reduzierung der Fläche künftig geringer

beeinträchtigt werden und die Erschließungsstraße zum Campingplatz wäre auch für eine große Erweiterungszahl ggf. nicht mehr ausreichend. Die Flächeninanspruchnahme wurde sowohl für die Ortslage Beckerwitz-Ausbau als auch für den Campingplatz auf den real zu erwartenden Bedarf unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele der Gemeinde und der naturräumlichen Voraussetzungen reduziert und begrenzt.

Beckerwitz Ausbau zieht sich parallel zur Küste über gut 2 km vom Campingplatz Beckerwitz bis zum Campingplatz Liebeslaube. Zwischen den Campingplätzen befindet sich die kleinere „Ortslage“ Beckerwitz Ausbau.

Im Bereich des **Campingplatz Beckerwitz** ist derzeit keine Erweiterung vorgesehen. Durch die im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen wird sichergestellt, dass eine Verlagerung von Stellplätzen von den am Strand genutzten Flächen landseits möglich bleibt. Aus Sicht der Gemeinde ist unter Berücksichtigung des erfolgreichen Betriebes des Campingplatzes eine dem Bedarf angepasste bauliche Anpassung des Versorgungs- und Rezeptionsgebäudes wünschenswert.

Die „**Ortslage**“ von **Beckerwitz Ausbau** soll nur im Bestand entwickelt werden. Es gibt nur geringe Möglichkeiten für eine Verdichtung. Lediglich der Bereich der 2018 aufgegebenen Jugendherberge ist im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten für den Ortsteil Beckerwitz-Ausbau zu beachten. Die nördlich der Straße befindliche Gemeinschaftsfläche der ehemaligen Jugendherberge ist von der Gemeinde über die Aufstellung des B-Planes 31 in der Funktion einer Gemeinbedarfsfläche gesichert worden und wurde zwischenzeitlich durch die Gemeinde erworben. Das Gebäude soll als Kinder- und Jugendtreff, für den Seniorenclub und als Sitzungs- und Veranstaltungsraum genutzt werden.

Durch den ÖPNV (NAHBUS) wird der Bereich der Gemeinbedarfsfläche als Wendemöglichkeit genutzt. Diese Möglichkeit für die Wendeanlage ist auch weiterhin aufrecht zu erhalten, da die weiterführende Straße Richtung Campingplatz „Liebeslaube“ als Küstenfernradweg genutzt wird. Die Gemeinde beabsichtigt den Straßen- und Wegeabschnitt zwischen dem Campingplatz „Liebeslaube“ und dem Bereich Beckerwitz-Ausbau nur im Einrichtungsverkehr zu bedienen. Abstimmungen zur Teileinziehung sind bereits mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde des Landkreises erfolgt.

### 3.3.5 Ortslage Hohen Wieschendorf



Abbildung 18: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf, ohne Maßstab

#### **Bisher:**

Für die Ortslage Hohen Wieschendorf werden im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow Dorfgebiete östlich und westlich der Hauptstraße ("Zur Schwedenschanze"/ "Zum Anleger"), ein Allgemeines Wohngebiet am östlichen Rand, 2 Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Sportboothafen, ein Sondergebiet – Golfplatz sowie im Südwesten dieses Golfplatzes ein Sondergebiet – Ferienwohnung Golfplatz dargestellt. Der Golfplatz, welcher sich nördlich der Straße „Zum Anleger“ befindet, nimmt die größte Fläche der Ortslage Hohen Wieschendorf ein. Darüber hinaus wird nördlich der Straße "Zum Anleger" unmittelbar westlich des Sondergebietes – Sportboothafen ein öffentlicher Parkplatz dargestellt.

Für die Ortslage Hohen Wieschendorf existierte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5, der die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Sportboothafens und des sich anschließenden Ferienhausgebietes regelte. Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden bereits teilweise realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 22 wurde für einen nordöstlichen Teil der Ortslage Hohen Wieschendorf aufgestellt. Für den zentralen Ortsbereich wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 23 gefasst; das Verfahren ruht jedoch.

#### **Ziel:**

Hohen Wieschendorf ist bedingt durch seine Lage auf der Landzunge gegenüber der Insel Poel und nahe der Hansestadt Wismar ein landschaftlich herausragender Standort für eine gehobene touristische Entwicklung und für das Wohnen. Für den Ortsteil wurden bereits seit 1990 ehrgeizige Ziele zur touristischen Entwicklung verfolgt. Eine positive Entwicklung des Ortes wurde jedoch durch den über 10 Jahre andauernden Stillstand im Bereich der Marina, des Ferienhausgebietes bei der Marina und der „Tiefgarage“ verursacht. Dies führte sicherlich auch zur Insolvenz des Golfplatzes. Die landschaftlich hervorragende Umgebungssituation um den Golfplatz ist durch ungenutzte Rohbauten und Gebäude auf dem Anleger bzw. in der Ferienanlage und durch die ungeordneten Aufschüttungen auf der „Tiefgarage“ beeinträchtigt gewesen.

In den Jahren 2015-2018 wurde sehr intensiv an der Schaffung des neuen Bauplanungsrechtes für diesen Bereich gearbeitet und die Genehmigung des B-Planes Nr. 27 für die Marina Hohen Wieschendorf ist im September 2018 erfolgt.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für die Marina Hohen Wieschendorf ergeben sich positive Effekte für die Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf selbst und für die Gesamtgemeinde. Für Hohen Wieschendorf wurde im Bereich des B-Planes Nr. 27 geplant:

- Rückbau der Vielzahl an Aufschüttungen und Deformationen des natürlichen Geländes im Bereich der „Tiefgarage“ (die Arbeiten wurden im Juli 2019 begonnen; die Stellplatzfläche ist dort bereits hergestellt),
- Schaffung der Parkplätze ab Frühjahr 2019 (gemäß der Vorgabe des B-Planes Nr. 27; die Stellplatzfläche ist dort bereits hergestellt),
- Fertigstellung der Ferienhäuser ab September 2019 bis 2021,
- Herstellung einer neuen Wegeverbindung zwischen Zierow und Hohen Wieschendorf oberhalb der Salzwiesen ab Saison 2019. Die Wegeverbindung ist bereits fertig gestellt und genutzt.

Die Voraussetzungen für die Verträglichkeit mit der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse wurden durch die Gemeinde in enger Abstimmung mit den Vorhabenträgern geschaffen. Die Schließung des Trampelpfades zwischen der Marina Hohen Wieschendorf in Richtung Zierow direkt am Wasser wurde bereits realisiert. Für die Salzwiesen ist die Ausbildung des „NSG Härwisch“ erklärtes Ziel. Artenschutzrechtliche Aspekte werden dadurch beachtet, dass zeitweilig Sperrungen des Weges um die Huk erfolgen, um die Nistbereiche des Gänsesägers zu schützen. In der Nähe des Anlegers ist eine Schulungsmöglichkeit mit Naturschutz-Rangerstation und einer „Heimat für junge Segler“ am Anleger Hohen Wieschendorf vorgesehen. Zur Bewusstseinsbildung und Nachhaltigkeit sowie Artenschutzvereinbarkeit sind Führungen bei den Salzwiesen und für das „NSG“ vorgesehen. Hierbei handelt es sich um ein Angebot für Schulklassen, Einwohner und Touristen.

Aus Sicht der Gemeinde ist neben der Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 27 für den Anleger, die Ferienanlage und den Parkplatz auch die weitere touristische Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf zu verfolgen. Hierfür gibt es bereits planungsrechtliche Grundlagen bzw. Baugenehmigungen. Für den Betrieb des Golfplatzes liegt eine Baugenehmigung vor. Für den Bereich um das ehemalige Golfhotel gibt es den bisher nur in Teilen realisierten Bebauungsplan Nr. 6. Zukunftsorientiert ist eine gesamtheitliche Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf vorgesehen, die alle Bestandteile miteinander verbindet. Der Bebauungsplan Nr. 27 für die Marina wurde bereits teilweise umgesetzt. Die Infrastruktur auf dem Anleger wird bereits jetzt gut in Anspruch genommen (Bistro, kleiner Laden, Marina, Seglerunterkünfte und Restaurant). Es ergeben sich noch Erweiterungsmöglichkeiten. Die Ferienhausbebauung wurde entsprechend umgesetzt und realisiert. Auch dadurch werden Voraussetzungen geschaffen, dass der Golfplatz aufgrund der verbesserten Situation wieder ausgelastet wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 wurden die Voraussetzungen für eine stark verdichtete Bebauung für weitere 80 bis 90 Wohneinheiten für das Ferienwohnen vorbereitet, die mit Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für den Ortsteil Hohen Wieschendorf durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 in das neue Konzept einfließen und im Rahmen der heutigen Ansprüche an die Entwicklung in das Gemeindekonzept eingebunden werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 hat sich die Gemeinde Hohenkirchen sehr intensiv mit den Anforderungen an den fließenden Verkehr beschäftigt. In der Ortslage Hohen Wieschendorf ergeben sich durch Engstellen einige Zwangspunkte. Die Anforderungen an den fließenden Verkehr unter dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit lassen sich nicht ohne weiteres erfüllen. Bereits jetzt wird der Fahrradweg an der engsten Stelle auf der Fahrbahn geführt und im Ortsbereich ist der Geh- und Radweg als überfahrbarer Weg ausgebaut. Für den „worst case“ - d.h. für den schlechtesten aller vorstellbaren Fälle - der verkehrlichen Belastung und für optimale Wohn- und Aufenthaltsbedingungen ist eine Alternative für die bisher prägende Straßen- und Wegenetzstruktur im Ortsteil Hohen Wieschendorf zu schaffen. Bereits im Zuge der Bewertung der Auswirkungen des fließenden Verkehrs im Rahmen der Prognose bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde auf eine Erschließungsstraße östlich um die bestehende Ortslage Hohen Wieschendorf herum orientiert.

Die Gemeinde Hohenkirchen sieht in diesem Zusammenhang eine geeignete Lösungsmöglichkeit über die Vorbereitung und Entwicklung der im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow enthaltenen Wohnbaufläche östlich der Ortslage. Die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes erforderliche Straße soll als verkehrliche Anbindung für das neue Baugebiet sowie als Erschließungsstraße für den touristischen Bereich an der Marina und den Bereich des Golfplatzes dienen. Dadurch werden Möglichkeiten zur Umgestaltung und verkehrlichen Beruhigung des alten Dorfkerns von Hohen Wieschendorf eröffnet. Der zentrale Bereich des Dorfteiches könnte durch Wegeführungen zwischen der bereits bebauten Ortslage und der Neubebauung für Kommunikationszwecke und als Aufenthalts- und Verweilfläche entwickelt werden. Für die bisherige Straße durch Hohen Wieschendorf kann im „alten“ Dorf die Zielsetzung als Mischverkehrsfläche mit Schritttempo/ vermindertem Tempo bzw. als Einbahnstraße erfolgen. Dadurch können sich positive Effekte für die Entwicklung des Tourismus und für die Bewahrung der Wohnfunktion ergeben. Für den ÖPNV könnten ansprechende Lösungen durch neue Verkehrsstrassen geschaffen werden, ohne privat genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen. Im Rahmen der bereits erfolgten Entwicklungen hat sich eine Erschließungsstrasse im westlichen Randbereich des Ortes zum Erdbeerhof entwickelt. Die verkehrliche Anbindung des Erdbeerhofes soll über eine private Trasse südwestlich der Ortslage gesichert werden, wie sie bereits im Bebauungsplan Nr. 28 als Zielsetzung formuliert wurde.

Die Zielsetzungen für die gesamtheitliche Entwicklung der Ortslage Hohen Wieschendorf wurden im städtebaulichen Konzept (Entwurf) des Bebauungsplanes Nr. 28 bereits konkretisiert. Folgende Ziele wurden formuliert:

- Neue Verkehrsanbindung zum Anleger, Golfplatz und den Ferienhausgebieten.
- Verlagerung der Kapazitäten des B-Planes Nr. 6 auf die neue Fläche östlich der Ortslage mit deutlich größeren Grundstücken und einer lockeren Bebauung unter Wahrung der prägenden Blickachsen. Ausweisung als Wohngebiet mit untergeordneter Nutzung für das Ferienwohnen und Zulässigkeit von Zweitwohnsitzen in diesem fremdenverkehrlich geprägten Bereich. Auf den Grundstücken ist die Schaffung von bis zu 95 Wohnungen

- vorgesehen; davon etwa 20 WE als Ferienwohnungen, etwa 20 WE als 2.Wohnsitze und 55 WE als Hauptwohnsitze.
- Nutzung der frei gewordenen Flächen des B-Planes Nr. 6 für die Schaffung der notwendigen Anlagen und Einrichtungen für Infrastruktur und Funktionsflächen zum Betrieb des Golfplatzes, da das ehemalige Golfhotel für den Betrieb nicht mehr zur Verfügung steht.
  - Vorbereitung der östlichen Fläche des B-Planes Nr. 6 für die Errichtung eines kleineren Hotels (max. 200 Betten) mit einem Park und Wellnessangeboten sowie weiteren Anlagen der touristischen Infrastruktur, für Sport und Freizeit.
  - Schaffung von alternativen Freizeitangeboten als Ergänzung zur Strandnutzung in Hohen Wieschendorf. Hierfür sind die Angebote des Hotels zu nutzen. Es ist zu prüfen, inwieweit der Golfplatz weitere Sport- und Freizeitaktivitäten aufnehmen kann. Im Ergebnis besteht das Ziel darin, eine Vereinbarkeit der Zielsetzungen zur fremdenverkehrlichen und Wohnentwicklung unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der NATURA 2000-Schutzgebietskulisse zu schaffen. Eine ausgewogene Entwicklung ist das Ziel. Ergänzende Infrastruktureinrichtungen sollen den Strandbereich entsprechend entlasten. Zudem besteht das Ziel der Gemeinde Hohenkirchen, den Tagestourismus maßgeblich in der Wohlenberger Wiek aufzunehmen.
  - Innerhalb der Gemeinde sind in Schwerpunktbereichen Verkehrsleitsysteme vorgesehen. Hierzu gehören Anzeigen zur Verfügbarkeit des Parkraumes auf Besucherparkplätzen. Die Verfügbarkeit der Parkplätze für z.B. Tagestouristen am Anleger in Hohen Wieschendorf und in der Ortslage Hohen Wieschendorf soll bereits durch Vorwegweiser gekennzeichnet werden (bereits an der Einmündung von der Landesstraße L01 nach Gramkow). Bei vollständiger Belegung des Parkraumes in Hohen Wieschendorf sollen Tagestouristen zum Strand an der Wohlenberger Wiek geleitet werden, um unnötiges Verkehrsaufkommen zu vermeiden. Gleichzeitig sollen die Tagestouristen an den Strand an der Wohlenberger Wiek gelenkt werden.

Die Gemeinde regelt im Bebauungsplan Nr. 28 die abschnittsweise Realisierung der Vorhaben des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Weitergehende Regelungen aus Sicht der Gemeinde zur ausschließlichen Errichtung von Wohnungen im Sinne des allgemeinen Wohnens werden nicht umgesetzt, weil der Ort fremdenverkehrlich orientiert ist. Es ist jedoch das Ziel neben dem Wohnen im allgemeinen Wohngebiet auch Ferienwohnungen zuzulassen und Wohnungen im Sinne des Zweitwohnens. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass die überwiegende Zahl der Zweitwohner von heute zukünftig seinen Hauptwohnsitz in die Gemeinde verlegen wird.

Die Gemeinde hat für den Ortsteil Hohen Wieschendorf ursprüngliche Überlegungen zur Entwicklung eines ausschließlichen Sondergebietes östlich der Ortslage verworfen. Unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes wird hier das allgemeine Wohnen gewünscht; daneben das Freizeitwohnen. Insofern ist diese Entwicklung im Wesentlichen aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow entwickelt; es werden lediglich einzelne Arrondierungsflächen einbezogen. Die Gemeinde Hohenkirchen hat unter Berücksichtigung der Erarbeitung ihres Gesamtkonzeptes für das heutige Gemeindegebiet insbesondere für den Ortsteil Hohen Wieschendorf ihre Zielsetzungen im Bereich der vorhandenen und bestehenden Bebauung maßgeblich überarbeitet und generalisiert. Dazu gehört, dass die Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen

Bebauungsplanes Nr. 28 umgesetzt wurden. Für die zentrale Ortslage wird in Anlehnung an den wirksamen Teilflächennutzungsplan die Darstellung als Dorfgebiet vorgenommen. Die vorhandene Durchmischung und das deutliche Gewicht des Betriebes zur gartenbaulichen Erzeugung/ landwirtschaftlichen Betriebes werden dadurch beachtet. In der Umgebung vorhandene Wohn- und Freizeitwohnnutzungen befinden sich im Relevanzbereich des Landwirtschaftsbetriebes. Nördlich des Dorfgebietes werden anstelle ursprünglich vorgesehener Zielsetzungen Flächen für Infrastruktur mit vorgehalten. Dies wird auch im Flächennutzungsplan entsprechend ausgedrückt. Es bleibt auch bei einer Reduzierung von Bauflächen im südwestlichen Ortseingangsbereich. Auf der östlichen Seite werden die Wohnbauflächen deutlich durch Grünflächen gegliedert. Ebenso wird im Bereich des Anlegers die Grünfläche als Parkanlage zwischen dem Hotel und dem B-Plan Nr. 27, mit der Ferienanlage und dem Parkplatz am Anleger berücksichtigt. Auch gegenüber der ursprünglichen Planfassung dargestellte Sonderbauflächen/ Sondergebiete für den Golfplatz werden somit reduziert. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 im Winkel zwischen der Straße "Zum Anleger" und der Straße "Zur Huk" werden als allgemeines Wohngebiet im Flächennutzungsplan berücksichtigt und beachtet. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 28 östlich der vorhandenen Ortslage werden als Wohnbauflächen dargestellt. Die Gemeinde Hohenkirchen berücksichtigt weiterhin im östlichen Ortsbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet des B-Planes Nr. 28 und der Ortslage eine Grünfläche. Am südlichen Ortseingang werden allgemeine Wohngebiete dargestellt. Es bleibt bei der Zielsetzung und der Darstellung des ländlichen Weges im Flächennutzungsplan als zusätzliche Anbindung an den Landwirtschaftsbetrieb. Hier handelt es sich um eine private Wegefläche/ Verkehrsfläche, die der Entlastung der Ortslage von dem landwirtschaftlichen Verkehr dient. Zentral in der Ortslage verbleibt der Teich mit einem Grünbereich, so wie es auch die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28 darstellt. Prägende Grünflächen werden auch innerorts dargestellt; damit wird der Bestand entsprechend berücksichtigt. Im Bereich des Golfplatzes und im Bereich der dort vorhandenen Bebauung verzichtet die Gemeinde auf eine Differenzierung zwischen Wohn- und Ferienhausbebauung und berücksichtigt das Wohnen und das Freizeitwohnen innerhalb eines Sondergebietes für Fremdenbeherbergung und Infrastruktur, in dem auch das Wohnen aus Sicht der Gemeinde seinen Platz findet.

Insgesamt werden im Ortsteil Hohenkirchen die für bauliche Nutzungen vorgesehen Flächen reduziert; im östlichen Teil kommt es zur zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher genutzter Fläche für die Landwirtschaft (3,41 ha), die über die bisher im wirksamen Teilflächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinausgehen. Die Bewertung erfolgt im Umweltbericht.

### 3.3.6 Ortslage Alt Jassewitz



Abbildung 19: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Alt Jassewitz, ohne Maßstab

#### **Bisher:**

Im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow sind sämtliche Bauflächen der Ortslage Alt Jassewitz als Dorfgebiete dargestellt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben für die Ortslage Alt Jassewitz wird bisher ausschließlich durch den B-Plan Nr. 1, dessen Geltungsbereich das gesamte Gebiet der Ortslage erfasst, geregelt.

#### **Ziel:**

Die Ortslage Alt Jassewitz ist ein typisches Bauerndorf. Die Gehöfte reihen sich entlang der Dorfstraße aneinander. Abgesehen von wenigen neueren Gebäuden sind die meist großzügigen Einzelgehöfte sehr schön im Bestand saniert worden, so dass Alt Jassewitz in der Gemeinde eine herausragende Rolle als historisch erhaltenes Dorf zukommt. Am südlichen Ortsrand befindet sich ein intakter landwirtschaftlicher Betrieb.

Das dörfliche Gemeinschaftsleben ist in Alt Jassewitz sehr stark ausgeprägt und von einer Integration der neuen Einwohner in das Dorfleben geprägt. Der Dorfverein hat auf diese Weise in der Vergangenheit für den Erhalt und die Wiederherstellung der Kopfsteinpflasterstraße gesorgt, die Erhaltung und Sanierung des südlich gelegenen Dorfteiches unterstützt und ein Biotop wieder hergestellt. Der Dorfteich wird auch als Löschwasserteich genutzt. Die Verbindung mit der Nachbargemeinde Proseken wird über den "Kunstweg" aufrechterhalten. Am nördlichen Ortseingang besteht eine Dorfgemeinschaftsfläche für Dorffeste und für Spielmöglichkeiten für die Kinder. Hierfür wurden überwiegend Vereinsmittel genutzt.

Auf einer Gemeinschaftsfläche am nördlichen Ortseingang entsteht ein den Einwohnern zur Verfügung stehendes Backhaus, welches auf Initiative des Dorfvereines über LEADER gefördert wurde und im August 2019 Richtfest hatte. Die gewachsene Struktur des Ortes sollte unbedingt erhalten bleiben und stellt so auch ein touristisches Ziel im Zusammenhang mit dem Wegekonzept

dar. Vereinzelte Beherbergungsangebote im Dorf werden gut angenommen. Um die Gemeinschaft des Dorfes auch langfristig zu sichern, erscheint es wichtig, im Zuge des Generationswandels in geringem Maße auch Erweiterungen der Wohnnutzung zuzulassen, um auch wieder Mehrgenerationengemeinschaften zu ermöglichen. Hierfür bieten sich Lücken innerhalb der Ortslage an. Voraussetzung für eine Bebauung in der Ortslage ist die Sicherung der Bereitstellung des Löschwassers für den nördlichen Teil der Ortslage.

Großflächige Bereiche der noch als Dorfgebiete im wirksamen Teilflächennutzungsplan dargestellten Flächen werden reduziert. Grundlage bildet der für den Ort vorhandene Bebauungsplan Nr. 1. Die Zielsetzungen für die Bauflächen werden dem Bebauungsplan entsprechend angepasst. Hinsichtlich der Art der Nutzung wird auf die besondere Art baulicher Nutzung verzichtet und nur eine Baufläche dargestellt. Der Großteil dieser Bereiche, welche sich am Rand der Ortschaft als Übergang von Bebauung zur offenen Landschaft orientieren, wird künftig als Wiese oder Streuobstwiese dargestellt. Flächen, welche auch in Zukunft Bauflächen bleiben, werden nicht länger als Dorfgebiete, sondern als Gemischte Baufläche dargestellt. Grundlage sind die im Ort vorhandenen gemischten Nutzungen der Landwirtschaft und des Wohnens. Auch weiterhin ist eine Nutzungsdurchmischung von Wohn-, landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen in der Ortslage Alt Jassewitz vorgesehen und zu ermöglichen. Eine geringfügige Änderung ergibt sich im Bereich der Wasserfläche im nördlichen Teil des Ortes. Hier wird im Flächennutzungsplan zusätzlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün dargestellt.

Für die Ortslage Alt Jassewitz ergeben sich nur wenige Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Gramkow.

### 3.3.7 Ortslage Neu Jassewitz



Abbildung 20: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Neu Jassewitz, ohne Maßstab

**Bisher:**

Für die Ortslage Neu Jassewitz ergeben sich keine Änderungen. Der Ortsteil bleibt auch im künftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen dem Außenbereich zugeordnet. Bauflächen werden nicht dargestellt.

**Ziel:**

Die Ortslage Neu Jassewitz ist eine typische Ortslage im Außenbereich. Bauflächen werden für die Ortslage nicht dargestellt. Eine Verbesserung des Erscheinungsbildes erfolgt im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der vorhandenen Gebäude. Mittelfristig wird die Verbesserung der Anbindung des Ortsteils über den landwirtschaftlichen Weg von Manderow kommend geprüft und bei der Planung des Wegekonzeptes beachtet.

**3.3.8 Ortslage Manderow**



Abbildung 21: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Manderow, ohne Maßstab

**Bisher:**

Für die Ortslage Manderow werden hinsichtlich der Bauflächen derzeit ausschließlich Dorfgebiete dargestellt.

**Ziel:**

Die Ortslage Manderow ist ein klassisches Gutsdorf. Seit der politischen Wende ist die Ortslage im Wesentlichen bedingt durch unregelmäßige Eigentumsverhältnisse im Bereich der landwirtschaftlichen Anlagen stark dem Verfall ausgesetzt. Allein über die Anforderungen des Denkmalschutzes lassen sich die historischen Gebäude wie Kuhstall und Scheune nicht erhalten. Der südwestliche Teil von Manderow hat sich in den vergangenen Jahren im Rahmen des Bestandes und der Arrondierung gut entwickelt und ist mittlerweile als geschlossener Ortsbereich zu betrachten. Die Zielsetzungen für Manderow sind auf die Verfestigung des Innenbereiches orientiert. Die Wohnbauflächen werden sehr eng an der Innenbereichsgrenze gezogen, um keine weiteren Entwicklungen in den Außenbereich zu unterstützen. Ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Gebäude, wie der alte Kuhstall, werden nicht innerhalb der Bauflächen der Ortslage berücksichtigt. Es ist das Ziel, den

zentralen Bereich von Manderow um den Scheeperdiek zu ordnen und zu verdichten. Ergänzungen in der Ortslage Manderow sollen immer unter Berücksichtigung der Stärkung des Innenbereichs erfolgen. Sofern erforderlich, wird die Gemeinde auch eine planerische Regelung der zukünftigen Entwicklung anstreben und vorbereiten.

Die weitere Entwicklung von Manderow ist in engem Zusammenhang mit der positiven Entwicklung im Rahmen der Sanierung des alten Gutshauses zu einem Wohn- und Beherbergungsgebäude mit Café zu sehen. In diesem Zusammenhang ist angedacht den ehemaligen Gutsgarten wieder zu entwickeln und für Gäste und Anwohner eine attraktive Aufenthaltsfläche insbesondere auch unter Einbeziehung der nordöstlich gelegenen Teiche herzustellen.

Auch der Ortsteil Manderow ist in das Wegekonzept eingebunden. Der Ort kann perspektivisch mit seinem Gutshaus ein attraktiver Anlaufpunkt werden und eine Funktion im Rahmen der Saisonverlängerung für den Tourismus übernehmen.

Für die Ortslage Manderow werden durch die Gemeinde die Zielsetzungen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Damit wird der im Ort vorherrschenden Nutzung Rechnung getragen. Anstelle der bisher dargestellten Dorfgebiete werden Wohnbauflächen dargestellt. Das Wohnen ist die vorherrschende Nutzung in der Ortslage. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse zur Bereitstellung von Flächen werden bisher dargestellte Bauflächen in großem Umfang zurückgenommen, um eine bedarfsgerechte und flächenschonende Entwicklung zu ermöglichen. Eine mögliche Verdichtung in den derzeit locker bebauten Dorfteilen innerhalb der geplanten Wohngebiete ist im Hinblick auf die beachtliche Zurücknahme der Bauflächen als akzeptabel hinzunehmen, insofern sich dadurch voraussichtlich auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltgüter ergeben.

Die dargestellten Wohnbauflächen berücksichtigen eine bedarfsgerechte und flächenschonende Entwicklung. Großflächig wurden Bereiche reduziert. Dies betrifft Flächen im Süden des Ortes, im Norden östlich der „Alt Jassewitzer Straße“ sowie den Bereich nördlich der „Alt Jassewitzer Straße“ östlich der Straße, welche die Ortslagen Alt Jassewitz und Hohenkirchen verbindet. Für den „Wellenreiterhof“ am Ortseingang belässt es die Gemeinde bei der Darstellung im Rahmen von Wohnbauflächen. Die derzeit ausgeübte Nutzung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Gemeinde dadurch hinreichend beachtet. Ein innerhalb des Ortes gelegener Bereich für Ferienhäuser wird als Sondergebiet für Ferienhäuser berücksichtigt. Einzelne Ferienhaus- bzw. Ferienwohnungsnutzungen, insbesondere im südlichen Ortsbereich, sind innerhalb der Wohnnutzung zulässig.

### 3.3.9 Ortslage Groß Walmstorf

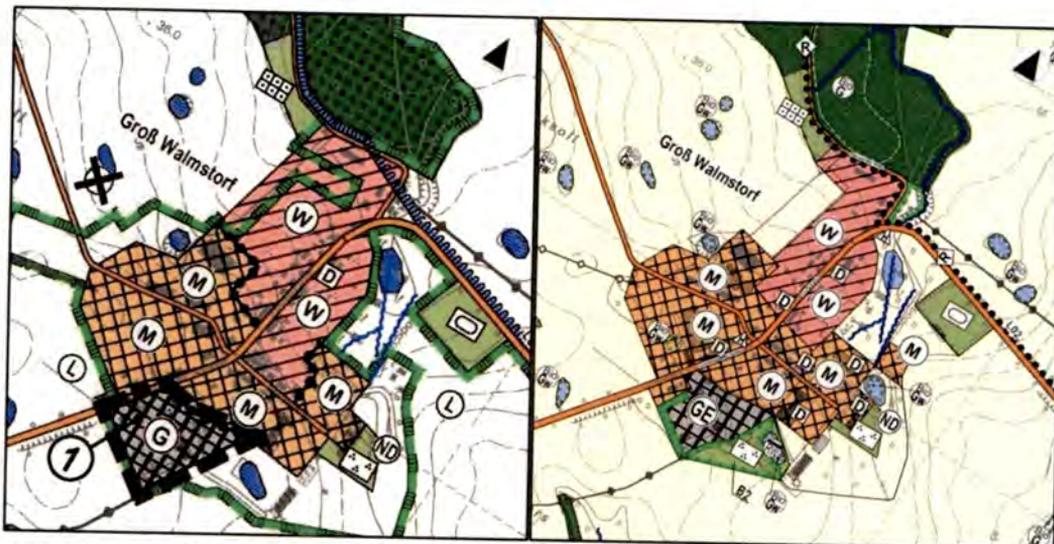


Abbildung 22: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Groß Walmstorf, ohne Maßstab

#### **Bisher:**

Im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf sind für das Gebiet der Ortslage Groß Walmstorf Wohnbauflächen im Norden und Gemischte Bauflächen im südlichen Bereich dargestellt. Weiterhin wird eine gewerbliche Baufläche im südlichen Randbereich sowie nordöstlich des bebauten Ortsteiles ein Sportplatz dargestellt.

Für die Ortslage Groß Walmstorf existiert bisher der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2. Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte für einen Teilbereich, der auch den Bebauungsplan Nr. 2 betrifft, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Auf eine gesonderte Kennzeichnung dieses Bereiches wird zukünftig verzichtet.

#### **Ziel:**

Der Ort Groß Walmstorf vereint die Tradition und die Moderne. Der alte Gutshof nebst Nebengebäuden ist fast vollständig in seiner historischen Form erhalten und wurde aufwendig saniert. Daneben wird auf einem separaten Betriebshof im südwestlichen Bereich des Dorfes ein moderner Marktfruchtbetrieb bewirtschaftet. Dieser landwirtschaftliche Betrieb prägt den Ort. Im Norden befindet sich ein Bereich, der dem Wohnen dient. Hier ist eine sehr geschlossene Bebauung vorzufinden, die kaum noch Möglichkeiten der Ergänzung aufweist. Am nördlichen Ende befindet sich ein Bereich mit Geschosswohnungsbau, der an einer untergeordneten Nebenstraße liegt. Da eine Erweiterung der Bebauung in Groß Walmstorf nicht angedacht ist, wurden hier die Grenzen auch eng an die vorhandene Bebauung angepasst. Das führte zu einer leichten Reduzierung der ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen.

Auf Grund der Zuordnung der Dörfer der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf zum Schuleinzugsbereich von Proseken, wurde auch der Schülertransport neu geregelt. In Ermangelung einer geeigneten öffentlichen Fläche wendet der Schülerbus zurzeit am südlichen Ende des Dorfes auf privatem Grund. Da dies mittelfristig keine akzeptable Lösung ist, plant die

Gemeinde die Bushaltestelle mit einer geeigneten Wendemöglichkeit im Zufahrtsbereich zu den Geschosswohnungen zu errichten. Dieser gesamte Bereich soll zukünftig dann als Dorfzentrum mit Aufenthaltsqualität ausgebaut werden. Geplant ist hier auch die Errichtung eines Spielplatzes sowie Sitzgelegenheiten zum Verweilen und Freiflächen für z.B. kleine Dorffeste, wie Osterfeuer.... Im Zuge der Umgestaltung des Gemeindebetriebshofes in Beckerwitz wird mittelfristig auch das an diesen Platz angrenzende ehemalige Feuerwehrgebäude von Groß Walmstorf frei werden, so dass dies dann für den Gemeingebrauch oder für eine kleine Versorgungseinrichtung zur Verfügung stehen könnte. Nördlich dieses Platzes besteht eine landschaftlich sehr reizvolle Wegeverbindung durch Wald und Grünland nach Niendorf. Zusammen mit der Verbindung, die bereits im Zusammenhang mit Wahrstorf beschrieben wurde, ergibt sich hier eine weitere Wegeroute im Zusammenhang mit dem touristischen Wegekonzept. Der Bereich des zukünftigen Dorfmittelpunktes eignet sich dann auch für Radler und Wanderer als Rastpunkt. In diesem Bereich ist zukünftig sicher auch eine parallele Reitwegführung denkbar.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Vergleich zu dem Teilflächenflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf die Bauflächen erheblich reduziert. Die Wohnbaufläche westlich der L 02 wird reduziert. Weiterhin wird eine Fläche östlich der gewerblichen Baufläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Ein geringer Teil dieser gewerblichen Baufläche (unmittelbar am Ortseingang östlich der L02) wird künftig als gemischte Baufläche dargestellt. Weitere Flächen sind nicht betroffen.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 für den Ortsteil Groß Walmstorf ergeben sich keine Entwicklungspotentiale. Innerhalb der Ortslage erfolgt eine generalisierte Darstellung der Bauflächen. Die Achse zwischen dem ehemaligen Gutshaus und den westlich der Grevesmühlener Straße gelegenen landwirtschaftlichen Anlagen wird sämtlich als gemischte Baufläche dargestellt. Im Bereich der historischen Ortslage mit den damaligen Gutsarbeiter- und Landarbeiterhäusern werden Wohnbauflächen dargestellt und der dort vorherrschende Bestand entsprechend berücksichtigt.

### 3.3.10 Ortslage Wahrstorf

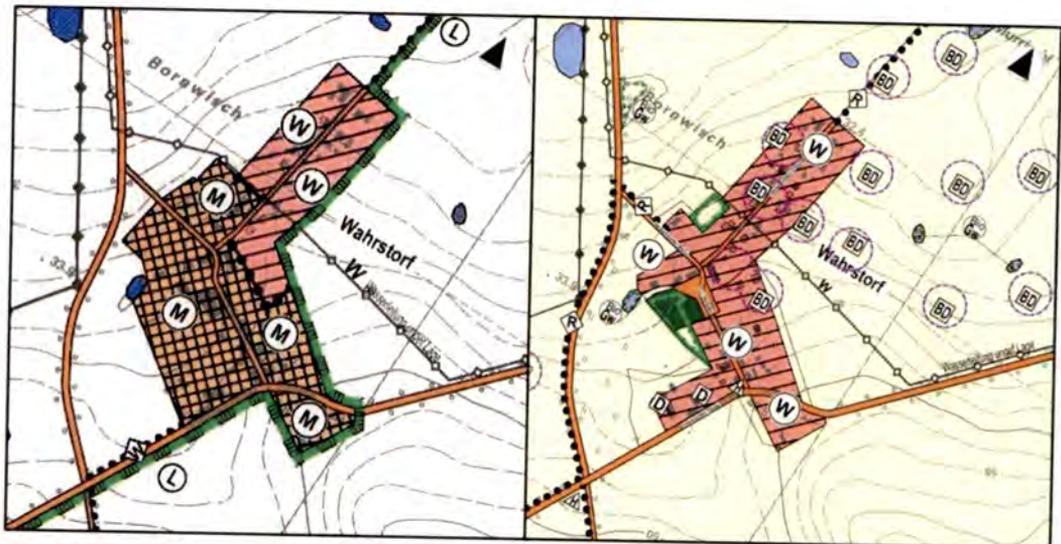


Abbildung 23: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Wahrstorf, ohne Maßstab

#### Bisher:

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan sind für die Ortslage Wahrstorf Gemischte Bauflächen für den südlichen Bereich und Wohnbauflächen straßenbegleitend an der „Neuwahrstorfer Straße“ im Norden des Ortes dargestellt. Eine andere flächenhafte Darstellung ist nicht vorhanden. In Wahrstorf sind bisher die „Abrundungssatzung Wahrstorf“ sowie der Bebauungsplan Nr. 1 rechtskräftig.

#### Ziel:

Historisch ist Wahrstorf ein kleineres Guttdorf, in dem heute kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr angesiedelt ist. Um das im Zentrum befindliche ehemalige Gutshaus hat sich Wohnbebauung in den historischen Nebengebäuden angesiedelt. Das Dorf erfuhr bereits in der Zeit der DDR nördlich des Gutshauses eine Erweiterung. Seit 2016 wurde der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1 im Zentrum des Dorfes umgesetzt. Nördlich und südöstlich vom Gutshaus wurden unter Berücksichtigung der Vorgaben einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die vorhandenen Lücken geschlossen. Damit ist die positive Entwicklung der letzten Jahre weitgehend abgeschlossen und es besteht auch kaum noch die Möglichkeit zur weiteren Verdichtung. Inwiefern noch Ergänzungen innerorts möglich sind, war von den Abstimmungen mit der zuständigen Forstbehörde (für ein einzelnes Grundstück östlich vom Gutshaus) abhängig. Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde zum Entwurf wurde im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde Hohenkirchen für das östlich vom Gutshaus gelegene Grundstück die Waldfläche nachrichtlich übernommen. Somit wurde im Planaufstellungsverfahren geklärt, dass für ein einzelnes Grundstück östlich vom Gutshaus keine Verdichtung mehr möglich ist.

Zur Verbesserung des Ortsbildes ist die Gestaltung der innerörtlichen Verkehrsflächen vorgesehen. 2018 wurde mit dem NAHBUS vereinbart, dass der Haltepunkt, der bisher an der Kreisstraße lag in den Ort hereingeholt wird, was die Anbindung über den ÖPNV bequemer und vor allem sicherer gemacht

hat. Für 2020 war die Errichtung einer barrierefreien Haltestelle geplant. Für Wahrstorf wäre es wünschenswert, wenn zumindest eine Wegeverbindung nach Groß Walmstorf geschaffen würde. Dies würde für die bessere Verbindung beider Orte gut sein und eine sichere Wegeverbindung darstellen. Die weitere Wegeverbindung nach Niendorf ist bereits vorhanden, bedarf jedoch einer zusätzlichen Flächensicherung und einer Sanierung. Mit der Realisierung der Wegeverbindung nach Groß Walmstorf wäre auch die risikolose Nutzung des Weges über Hoikendorf nach Grevesmühlen oder vom Aussichtspunkt in Barendorf nach Manderow / Jassewitz möglich. Ebenso ist eine weitere Verbindung in Richtung Mühlenberg in Hohenkirchen angedacht, die auf etwas geänderter Trasse dann den ehemaligen Kirchweg nach Hohenkirchen wieder eröffnen würde und so die historische Verbindung zum früheren Kirchspiel darstellen könnte. Daraus wird ersichtlich, dass die Gemeinde die Zielsetzungen zur Entwicklung der Ortslage immer im Zusammenhang mit der gesamtheitlichen Verbesserung der infrastrukturellen und Wegeausstattung sieht.

Sämtliche Flächen innerhalb der Ortslage werden als Wohnbauflächen dargestellt. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht mehr vorhanden. Eine Durchmischung von gewerblichen oder landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzungen und dem Wohnen wird von der Gemeinde unter Berücksichtigung des Bestandes nicht weiterverfolgt. Mit den zukünftigen Darstellungen fokussiert die Gemeinde die dauerhafte Wohnnutzung für die Ortslage Wahrstorf. Um einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zu entsprechen, werden ebenso Flächen im Süden der künftigen Wohnbaufläche zurückgenommen. Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde mittlerweile realisiert. Im Bereich der Ortslage ergeben sich keine nennenswerten Ergänzungsmöglichkeiten mehr.

### 3.3.11 Ortslage Wohlenhagen

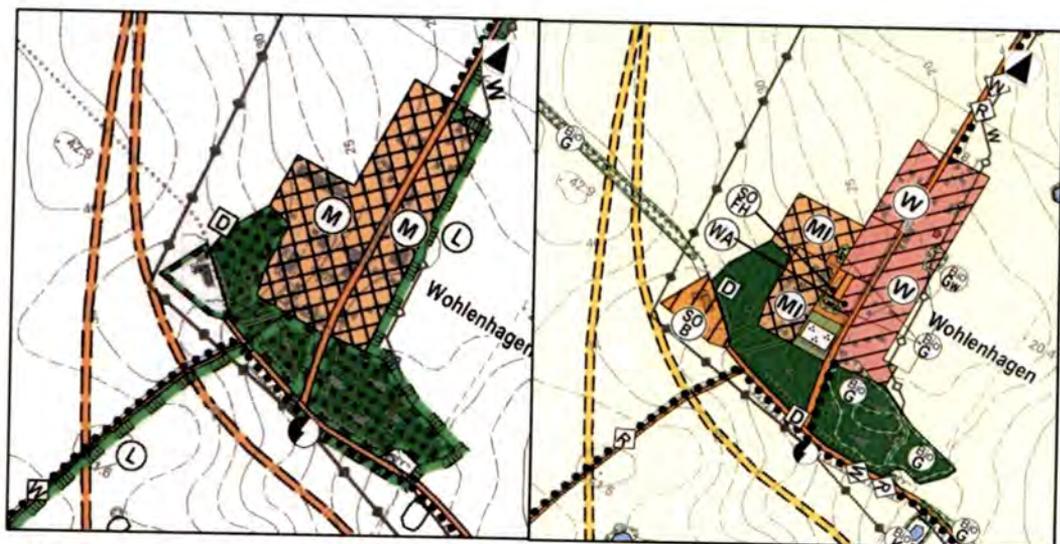


Abbildung 24: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Wohlenhagen, ohne Maßstab

**Bisher:**

Die Ortslage Wohlenhagen ist derzeit, bezogen auf die Bauflächen, ausschließlich als Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Südlich der bereits vorhandenen Bebauung schließt sich eine Waldfläche an. Im Ortsteil ist bisher lediglich die „Abrundungssatzung Wohlenhagen“ der Gemeinde Groß Walmstorf rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 13 sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf sind rechtskräftig bzw. wirksam.

**Ziel:**

Auch Wohlenhagen ist ein früheres Gutsdorf. Heute bildet das alte Gutshaus mit dem Speicher und dem Dorfteich das Zentrum des Ortes. Die Bebauung innerhalb der Ortslage wurde ergänzt. Siedlergrundstücke wurden in den 1950er Jahren bebaut und insbesondere in der Nachwendezeit in den 1990er Jahren verdichtet. Durch die Gemeinde ist die Arrondierung der Ortslage im Rahmen der vorhandenen Satzung ohne ein weiteres Ausdehnen in den Außenbereich vorgesehen. Die Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13, die als Nachnutzung bereits anthropogen vorbelasteter Flächen zu sehen ist, wird verfolgt. Im Außenbereich befindet sich südwestlich der eigentlichen Ortslage noch eine Beherbergungsanlage, die 2017 wieder reaktiviert und ansprechend in Stand gesetzt wurde.

Der B-Plan 13 wurde 2016 rechtskräftig. Ab Herbst 2019 war die Erschließung des Baugebietes vorgesehen. Dies sollte nun im Jahr 2020 vorbereitet werden und erfolgen. Auch für den Speicher gibt es Bestrebungen, hier eine Umnutzung in Richtung Beherbergung vorzunehmen. Somit sind die derzeitigen erkennbaren Entwicklungen deutlich in Richtung touristischer Entwicklung ausgerichtet; dies entspricht den gemeindlichen Entwicklungszielen.

Die bisherige Verkehrsanbindung an die L01 in Richtung Wohlenberger Wiek/ Ostsee) ist in keinem guten Zustand und bedarf der Erneuerung und Sanierung. Da der überwiegende Teil der Flächen zum Gebiet der Stadt Klütz gehört, ist die Sanierung der Straße nur gemeinsam und in engem Zusammenwirken mit der Stadt Klütz möglich. In Richtung Bössow ist die Gemeinde zurzeit bestrebt, den Anschluss an die als Betonspurbahn ausgebaute Verbindung herzustellen. Der Rundweg Wohlenberg – Wohlenhagen – Bössow - Wohlenberg ist Teil des gemeindlichen Wegekonzeptes. Darüber hinaus bietet die Wegeverbindung auch die Möglichkeit in landschaftlich reizvoller Umgebung von Hohenkirchen über die Gemeinde Warnow nach Grevesmühlen zu kommen. Über die Straßenanbindung nach Niendorf, die sicherlich auch einer Erneuerung bedarf, ist der Ort Wohlenhagen direkt mit einer eigenen Haltestelle an den ÖPNV angebunden.

Südlich der Ortslage Wohlenhagen befindet sich eine Windenergieanlage. Die Gemeinde nimmt hier die Darstellung des Bestandes vor. Die Windenergieanlage wird künftig als informative Darstellung/ nachrichtliche Übernahme in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Windenergieanlage befindet sich nicht in einem Vorranggebiet/ Eignungsgebiet gemäß dem RREP. Mit dem zukünftig wohl anstehenden Rückbau der Anlage ist zu prüfen, den Standort für einen Aussichtspunkt zu nutzen.

Die im Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf dargestellten gemischten Bauflächen werden zukünftig im Westen der Ortslage

als Mischgebiet und im nördlichen Bereich als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus werden die bisher dargestellten Flächen im Norden reduziert und geringfügig im östlichen Anschluss Flächen hinzugezogen. Am nördlichen Ortseingang werden die Bauflächen an die vorhandene Situation angepasst. Eine beabsichtigte 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich von Wohlenhagen wurde nicht weiterverfolgt. Im zentralen Bereich der Ortslage werden Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden entlang der Dorfstraße Wohnbauflächen und im rückwärtigen Bereich ein Sondergebiet für Ferienhäuser nach § 10 BauNVO dargestellt. Damit werden die Zielsetzungen für die fremdenverkehrliche Entwicklung im ehemaligen Gutsbereich entsprechend beachtet und umgesetzt. Vorhandene fremdenverkehrliche Nutzungen der Beherbergung werden innerhalb der Mischgebiete neben dem Wohnen umgesetzt werden können; zuzüglich der für Mischgebiete typischen gewerblichen Betriebe. Die Entwicklungspotentiale innerhalb der Ortslage wurden in jüngster Vergangenheit überwiegend ausgeschöpft und die Entwicklung der Ortslage kann im Wesentlichen auch als abgeschlossen betrachtet werden. Im Zusammenhang mit der Zielsetzung für die Ortslage ist beidseits der Dorfstraße die Bewahrung von Wohnbauflächen vorgesehen. Es sollen die Möglichkeiten des Wohnens gesichert werden. Der im Außenbereich vorhandene Beherbergungsbetrieb bleibt erhalten. Auf eine Darstellung der Änderungsbereiche für den Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf für die Ortslage Wohlenhagen wird verzichtet.

### 3.3.12 Ortslage Niendorf



Abbildung 25: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Niendorf, ohne Maßstab

#### **Bisher:**

Die bisherige Nutzung der Ortslage Niendorf ist charakterisiert durch Gemischte Bauflächen, vor allem östlich der Haupterschließungsstraße K19, und Wohnbauflächen, vor allem westlich der Haupterschließungsstraße K19 sowie durch mehrere Sonderbauflächen und Sondergebiete (2 Sonderbauflächen, Sondergebiet - Campingplatz, Sondergebiet - Spielpark und 2 Sondergebiete - Versorgung und Infrastruktur) im Norden des Ortes. Zwischen den einzelnen Gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen im zentralen Bereich der

Ortschaft befindet sich ein weiteres Sondergebiet - Ferienhausgebiet. Die 2 sonstigen Sondergebiete werden von im Flächennutzungsplan als Park dargestellten Grünflächen umgeben. Im Osten wird die Ortslage Niendorf von einer Waldfläche tangiert.

In der Ortslage Niendorf bzw. den zugehörigen Strandbereichen sind bisher die Bebauungspläne Nr. 3 (Aufhebung erfolgte 2020 und besitzt Rechtskraft), Nr. 4 (Teilaufhebung erfolgte mit Rechtskraft demnächst), Nr. 5 und Nr. 20 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, sowie Nr. 26 die „Abrundungssatzung Niendorf“ sowie die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (TB 2 und TB 3) und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig bzw. wirksam. Im Flächennutzungsplan sind die einzelnen Bereiche entsprechend den Festsetzungen in den Bebauungsplänen dargestellt. Hinsichtlich der Fläche haben die „Abrundungssatzung Niendorf“ und der Bebauungsplan Nr. 19 (in Aufstellung befindlich) den größten Anteil am Gebiet der Ortslage Niendorf. Die Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 befinden sich entlang der Ostseeküste nördlich der Ortslage.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 wird derzeit als Spielpark genutzt. Auf der Fläche bieten sich noch Möglichkeiten für die Ausstattung der touristischen Infrastruktur und Versorgung. Mit den Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 4 wurden die Zulässigkeiten von Vorhaben für die Ver- und Entsorgung sowie für dauerhafte bzw. saisonale Parkplätze des ruhenden Verkehrs geregelt (zu deren Aufhebung bzw. Teilaufhebung im Folgenden).

**Ziel:**

Niendorf ist durch die Lage an der Wohlenberger Wiek sehr stark durch den Tourismus geprägt. Die Gemeinde Hohenkirchen sieht Niendorf als einen ihrer wichtigen Tourismus- und Fremdenverkehrsschwerpunkte. Bei der Betrachtung von Niendorf wird unterschieden zwischen dem eigentlichen Ort und der Entwicklung im Bereich des Strandes entlang der L01 an der Wohlenberger Wiek.

**Ortsentwicklung:**

Die Zielsetzungen für die Ortsentwicklung von Niendorf sehen die Sicherung des Bestandes an Wohnungen vor. Daneben wird die Ortslage um Ferienanlagen für das touristische Wohnen ergänzt. Dies wird bereits realisiert mit dem B-Plan Nr. 20 der Gemeinde Hohenkirchen bzw. seiner 1. Änderung mit dem Gebiet „Meerleben“ westlich der Kreisstraße und nördlich der Straße nach Wohlenhagen. In Aufstellung befindet sich der B-Plan Nr. 19 westlich des Campingplatzes in Niendorf. Am Strand sollen Angebote für Tagesgäste und Wassersportler in der Saison geschaffen werden.

Der B-Plan 20/ 1. Änderung ist bereits überwiegend realisiert. Im zentralen Bereich der "Strandstraße" und der Straße Richtung Wohlenhagen ist eine öffentliche Begegnungsfläche mit einem naturnah angelegten Spielplatz entstanden. Es handelt sich um eine hochwertige Ferienhausanlage, die von einer Eigentümergemeinschaft gemeinsam entwickelt und genutzt wird. Östlich der Kreisstraße wird der Bebauungsplan Nr. 26 im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes für die Wohnnutzung entwickelt (6 WE). Eine weitere Fläche für die Innenentwicklung besteht im inneren Teil des Straßenbogens an der Voßkaul, wo noch 3 WE entstehen können. Ebenfalls bietet sich zwischen der Fläche des B-Planes Nr. 20 und der Voßkaul mittelfristig noch eine Freifläche

zur Entwicklung an. Diese Fläche wird im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes für den B-Plan Nr. 19 bereits über eine Wegeverbindung eingebunden.

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

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

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

#### **Strandbereich:**

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

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

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

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

Ein weiterer Parkplatz in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes befindet sich weiter östlich und westlich des Campingplatzes an der

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

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

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

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

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

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

Die als Sondergebiet – Ferienhausgebiet dargestellten Flächen sowie das Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19, welcher sich zurzeit in der Aufstellung befindet. Für dieses Areal wird derzeit das Planungsrecht geschaffen, um hier die weitere touristische Entwicklung fokussieren zu können. Die Sondergebiete sind unter Berücksichtigung der landschaftlichen Verhältnisse vorgesehen und sollen den Bereich arrondieren. Es handelt sich um Flächen, die bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf dargestellt sind. Der Vorentwurf für den Bebauungsplan Nr. 19 wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen der Schutzgebiete der „Natura 2000-Schutzgebietskulisse“ für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und das GGB

„Wismarbucht“ entwickelt. Es wurden die Beteiligungsverfahren durchgeführt; nunmehr erfolgt die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die Gemeinde die Reduzierung der Ausdehnung in die Landschaft unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nochmal prüfen.



**Abbildung 26: Überprüfung der Ausdehnung in die westliche Richtung für den Bebauungsplan Nr. 19**

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bleibt die Gemeinde bei der Flächendarstellung wie im Entwurf. Bauflächen am Hellberg für die wohnbauliche Entwicklung werden zurückgenommen.

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

### 3.3.13 Campingplatz „Liebeslaube“



Abbildung 27: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für den Bereich nördlich Gramkow, Campingplatz „Liebeslaube“ und „Blaue Wiek“, ohne Maßstab

#### Bisher:

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan sind die in Rede stehenden Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz und als Sondergebiet – Hotel dargestellt.

Für den Campingplatz „Liebeslaube“ war ursprünglich ein Aufstellungsverfahren begonnen worden, jedoch nicht bis zu Ende geführt. Für die „Blaue Wiek (1)“ sind die 1. und 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 rechtskräftig. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow ist nicht vorhanden.

#### Ziel:

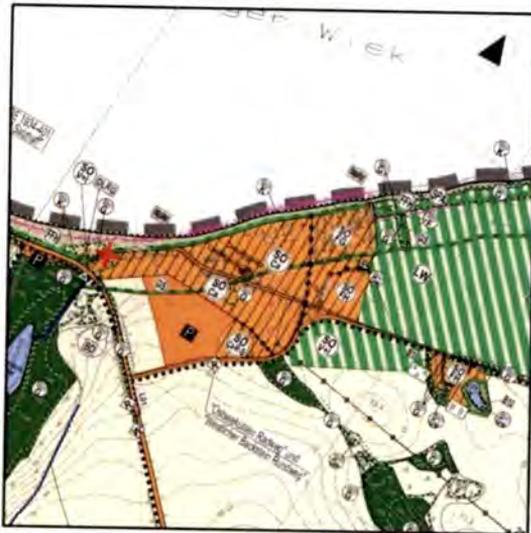


Abbildung 28: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) der Gemeinde Hohenkirchen, hier Bereich "Liebeslaube" (Arbeitsstand Beschlussvorlage Entwurf: 22. Januar 2019), ohne Maßstab

Der gesamte Bereich der „Liebeslaube“ ist durch touristische Nutzung geprägt. Auf Grund der hügeligen Landschaft öffnet sich von Gramkow kommend ein unvergleichlicher Blick auf die gesamte Bucht der Wohlenberger Wiek. Dies macht diesen Bereich sehr reizvoll - die Sonne geht hier direkt über dem Wasser unter und dieser Küstenabschnitt wird deshalb auch besonders lange frequentiert. Diese hervorragende Lage möchte die Gemeinde für Ihre Außendarstellung und touristische Entwicklung nutzen und beabsichtigt deshalb den Zufahrtsbereich zum Campingplatz und die Parksituation an der Wohlenberger Wiek neu zu regeln. Es ist beabsichtigt, die bisherige Zufahrt zum Campingplatz, die im Kurvenbereich der Landesstraße liegt, zurückzubauen. Es soll eine freie Sichtachse aus Gramkow kommend auf die Ostsee geöffnet werden und die Dünenlandschaft bis an die L01 entwickelt werden; die Sichtbeziehungen waren in früheren Jahren sehr prägend. Dieser Bereich soll als Eingangsportal in die Wohlenberger Wiek zur Ostsee hin entwickelt werden. Dadurch ergeben sich auch bessere Möglichkeiten für die Nutzung des Campingplatzes und vorhandene Infrastruktur (Surfschule,...). Es bestehen auch weitergehend unter Berücksichtigung der Verkehrsberuhigung in diesem Bereich Möglichkeiten für Spiel-, Freizeit- und Sportangebote zu schaffen. Geeignet ist hier die Errichtung eines Kletterparks oder die Einordnung eines Beachvolleyballplatzes.

Die Neuordnung der Parkplatzsituation an der Wohlenberger Wiek ist eines der wichtigen Ziele der Gemeinde zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur. Die Gemeinde stellte zwei Varianten zur Diskussion im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Unabhängig von der Bestimmung der Lage des Platzes werden folgende Gedanken für die Gestaltung des Parkplatzes durch die Gemeinde geprüft:

1. Notwendigkeit eines Umfangs an befestigten Parkplätzen,
2. Bestimmung des Umfangs für unbefestigte Parkplätze an Spitzentagen, in der Saison oder für Veranstaltungen am Strand,
3. Ansiedlung der Touristeninformation,
4. Versorgungseinrichtung inkl. Sanitäreinrichtungen, Entsorgungsmöglichkeiten für Sanitäranlagen von Caravan, Duschen,
5. Ladestation für Elektroautos und E-Bikes,
6. Ausreichende Anzahl an Fahrradständern,
7. Stationen für den Fahrradverleih,
8. Schaffung von Regelungen für Wohnmobiltagesparkplätze,
9. Zwischenlager für Seegras,
10. Berücksichtigung von Unterstellmöglichkeiten für Maschinen, die zur Strandbewirtschaftung benötigt werden,
11. Bau eines Tierhotels, in dem z.B. Hunde oder Katzen während des Strandbesuches aufgenommen werden,
12. Pferdeboxen für Reiter, sofern das Reitwegenetz hergestellt ist.



**Abbildung 29: künftige Darstellungen für den Bereich nördlich Gramkow, Campingplatz „Liebeslaube und „Blaue Wiek“, ohne Maßstab**

Im Rahmen der Variantendiskussion hat sich die Gemeinde letztlich entschieden, den Parkplatz in den Bereich östlich der Landesstraße zu verlegen. Zwischen Landesstraße und Parkplatz soll ein größerer Bereich für die Bewahrung der Sichtbeziehungen freibleiben. Im Zusammenhang mit Planungsüberlegungen an der Wohlenberger Wiek wurden in der Vergangenheit Zielsetzungen über die Verlagerung der Landesstraße L01 in den rückwärtigen Bereich der Küste erörtert und diskutiert. Auch die Gemeinde Hohenkirchen stellt hier Zielsetzungen im Flächennutzungsplan dar. Die Parkplätze vor der Wohlenberger Wiek wären über diese Straßenvariante verkehrlich so anzubinden, dass eine Entlastung des Strandbereiches erfolgen kann. Zielsetzung ist es, die Parkplätze so zu bemessen, dass die Tagestouristen aufgenommen werden können und eine Alternative für die Reduzierung des Aufkommens an Tagestouristen in Hohen Wieschendorf kompensiert werden kann.

Nordöstlich im Bereich „Liebeslaube“ befindet sich eine Ferienanlage, die bisher (im Vorentwurf des FNP) als Sondergebiet für Wochenendhäuser dargestellt war. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen wurde in Betracht gezogen, hier eine Ferienhaussiedlung für einen wechselnden Personenkreis darzustellen oder eine "durchmischte" Siedlung aus Ferien- und Wochenendhäusern planungsrechtlich zu sichern. Mit dem Entwurf hat die Gemeinde die Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient (§ 10 Abs. 2,3 und 4 BauNVO) – Feriengebiet für Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Wochenendhäuser entschieden und somit die gemischte Nutzung planungsrechtlich gesichert.

In der Gemeinde Hohenkirchen hat sich in Beckerwitz-Ausbau auf nachgenutzten Flächen die „Blaue Wiek“ als Ferienanlage erfolgreich entwickelt. Die Fläche zwischen der vorgenannten Wochenendhaus- und Feriensiedlung und der Verbindungsstraße zwischen „Liebeslaube“ und Beckerwitz-Ausbau soll als Ferienanlage im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 entwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist die Zufahrts- und Verkehrsregelung neu zu ordnen.

Die Gemeinde hatte auch überlegt, die Verkehrsregelung über die "Strandstraße" durch Teileinziehung und einen zusätzlichen Geh- und Radweg neu zu ordnen. Davon wurde mittlerweile Abstand genommen. Die Gemeinde sieht eine verbesserte verkehrliche Anbindung zur „Blauen Wiek 2“ (B-Plan Nr. 24) vor. Zusätzlich ist ein Infrastrukturbereich im Bereich der harmonisierten Straßenführung vorgesehen. Gegebenenfalls können zukünftig die Überlegungen zur Nutzung der Fahrbahn im Richtungsverkehr und zu einem separaten Geh- und Radweg verfolgt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist dies aus Sicht der Gemeinde nicht mehr möglich. Verbesserungen des Wegenetzes sollen durch einen zusätzlichen Zugang zum Strand von der „Blauen Wiek 2“ und durch ein verbessertes Geh- und Radwegenetz erfolgen. Anstelle der Erweiterungsflächen für den Campingplatz und für ein Hotel in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen für den ruhenden Verkehr mit der Anbindung von der L 01 berücksichtigt. In etwa sind somit auch die Grundzüge, die bereits im Vorentwurf erörtert und diskutiert wurden wieder beachtet. Aus Sicht der Gemeinde bieten sich für den Campingplatz „Liebeslaube“ durch neue konzeptionelle Überlegungen und den vorgelagerten Rezeptionsbereich mit neuen Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr verbesserte Entwicklungsmöglichkeiten.

#### **4. Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Im folgenden Abschnitt werden Aussagen zu den flächenhaften Darstellungen im Flächennutzungsplan getroffen. Die Bereiche Beckerwitz-Ausbau und der Campingplatz „Liebeslaube“ werden abermals gesondert aufgeführt.

##### **4.1 Wohnbauflächen**

Die Darstellung der Wohnbauflächen folgt dem vorgenannten städtebaulichen Konzept für die einzelnen Ortslagen. Um dem zukünftigen Bedarf der Wohnentwicklung zu entsprechen, setzt die Gemeinde Hohenkirchen ihr Wohnbauflächenkonzept um. In den Ortsteilen der Gemeinde werden die Flächen hinsichtlich der Art der Nutzung neu geordnet. Es kommt zur Rücknahme von Wohnbauflächen in den Ortsteilen des Gemeindegebietes. Der zusätzliche Bedarf an Wohnbauflächen soll maßgeblich durch die Entwicklung im Ortsteil Hohenkirchen für Einheimische und im Ortsteil Hohen Wieschendorf für Einheimische und im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption für die Fremdenverkehrsortsorge ausgewiesen werden. Von der Darstellung zusätzlicher Bauflächen wird abgesehen, wenn diese nicht Ergebnis einer flächenhaften Reduzierung an anderer Stelle sind. In der Summe werden die Bauflächen reduziert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der raumordnerischen Belange der Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, berücksichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen den Eigenbedarf der Gemeinde, wobei der besonderen Attraktivität als Wohnstandort auf Grund der Nähe zur Ostsee Rechnung getragen wird. Im küstennahen Raum, wozu auch das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen zählt, sind im Verhältnis zum übrigen ländlichen Raum eine höhere Bevölkerungsdichte und eine geringere Abwanderungsquote zu verzeichnen. Durch planungsrechtliche Steuerung im Zuge der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen sollen die Anforderungen an das Zweitwohnen unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Dauerfunktion geregelt werden. Um den Bedarf für Einheimische

abzusichern, ist insbesondere die Ausweisung der Flächen in Hohenkirchen erforderlich.

#### **4.2 Gemischte Bauflächen**

Um Wohnen und nicht störende gewerbliche Nutzung nebeneinander im Rahmen der Entwicklung der ländlichen und küstennahen Gemeinde zu gewährleisten, werden in den Ortslagen Gramkow, Hohenkirchen, Hohen Wieschendorf, Alt Jassewitz, Groß Walmstorf, Wohlenhagen und Niendorf, Beckerwitz und Beckerwitz-Ausbau Gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiet und Dorfgebiete dargestellt. Hiermit wird die bereits vorhandene Durchmischung von Wohnen und landwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung berücksichtigt. In Hohenkirchen erfolgt dies maßgeblich, um Handwerksbetrieben und einem Einzelhandelsbetrieb für die Ansiedlung Raum zu bieten. In Gramkow wird der Gutsbereich und die umgebende Wohnbebauung der Ortslage berücksichtigt. In Beckerwitz sind unter Berücksichtigung der Auswirkungen der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechende Flächen dargestellt. In Beckerwitz-Ausbau wird unter Berücksichtigung der Durchmischung vom Fremdenverkehrsgewerbe und Wohnen die Darstellung als gemischte Baufläche in dem landwirtschaftlich geprägten Bereich vorgenommen. In Hohen Wieschendorf wird unter Berücksichtigung des Landwirtschaftsbetriebes der ortszentrale Bereich entsprechend berücksichtigt. In Alt Jassewitz werden die Anforderungen des Bebauungsplanes durch das MD-Gebiet beachtet. Ebenso verhält es sich in Wohlenhagen. In Niendorf wird der zentrale Ortsbereich weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt.

#### **4.3 Gewerbegebiete**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen wird nur noch in Groß Walmstorf ein Gewerbegebiet dargestellt. Der Bereich in Gramkow wird nicht mehr wie im Vorentwurf als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bestand ist weiterhin gesichert. Darüber hinaus ist keine gewerbliche Ansiedlung hier durch die Gemeinde als Zielsetzung vorgesehen. Beide Flächen sind derzeit bebaut und werden genutzt. Es ist Ziel der Gemeinde diese Nutzung auch zukünftig zu erhalten; Umnutzungen in dem Bereich in Gramkow sind jedoch nicht Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung. Weiterer Bedarf an Flächen für die gewerbliche Nutzung innerhalb des Gemeindegebietes besteht nicht.

#### **4.4 Sondergebiete**

Gemäß dem städtebaulichen Konzept für die einzelnen Ortslagen werden unterschiedliche Sondergebiete dargestellt:

Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO):

- Feriengebiet für Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Wochenendhäuser,
- Wochenendhausgebiet,
- Ferienhausgebiet,
- Campingplatz, Rezeption und Stellplätze,
- Campingplatz.

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO):

- Golfplatz,

- Beherbergung,
- Hotel,
- Spielpark,
- Erneuerbare Energien – Sonnenenergie,
- Sportboothafen,
- Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur,
- Versorgung und Infrastruktur,
- Versorgung und Infrastruktur und DLRG-Station.

#### Sondergebiete, die der Erholung dienen (gemäß § 10 BauNVO)

Mit der Darstellung von Sondergebieten, die der Erholung dienen und ihren einzelnen Zweckbestimmungen präzisiert die Gemeinde Hohenkirchen ihre Absichten und Ziele, den Tourismus weiterhin zu sichern und auszubauen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der Ostseeküste und dem küstennahen Bereich zu. Mit zunehmender Entfernung zur Küste verringern sich die Bedeutung und die Potentiale hinsichtlich des Fremdenverkehrs. Dies wird auch durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan, der letztlich Ausdruck der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen ist, deutlich.

#### Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete sind dadurch charakterisiert, dass sie sich von den übrigen Baugebieten der BauNVO wesentlich unterscheiden. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen werden die Sonstigen Sondergebiete differenziert nach ihren Zweckbestimmungen

- Golfplatz,
  - Beherbergung,
  - Hotel,
  - Spielpark,
  - Erneuerbare Energien – Sonnenenergie,
  - Sportboothafen,
  - Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur,
  - Versorgung und Infrastruktur,
  - Versorgung und Infrastruktur und DLRG-Station,
- dargestellt.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist an der weiteren Aufrechterhaltung des Spielbetriebes auf dem Golfplatz interessiert und sichert diesen dauerhaft. Im Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept Hohen Wieschendorf wird auch der Golfplatz wiederbelebt.

Sonstige Sondergebiete für Beherbergung werden insbesondere für Bestandsbetriebe dargestellt, wie z.B. in Wohlenhagen.

Das Hotel in Hohen Wieschendorf wird entsprechend mit der Zweckbestimmung Hotel bestimmt und planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 28 geregelt.

Der bereits vorhandene Spielpark in Niendorf wird mit der entsprechenden Zweckbestimmung berücksichtigt.

Die vorhandenen Anlagen der erneuerbaren Energien in Gramkow werden entsprechend beachtet.

Der mit dem Bebauungsplan Nr. 27 geregelte Sportboothafen wird entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus wird der zentrale Bereich in Hohen Wieschendorf für Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur berücksichtigt. Innerhalb dieses Bereiches ist auch ein Anteil an Dauerwohnungen vorhanden und soll auch weiterhin berücksichtigt und als Bestandteil erhalten bleiben.

Daneben werden die vielfältigen Anforderungen für Versorgung und Infrastruktur durch entsprechende sonstige Sondergebiete beachtet und die Möglichkeiten zu Realisierung von Vorhaben vorbereitet. Hierzu gehören auch die DLRG-Stationen an der Wohlenberger Wiek, die der verbesserten Sicherheit für die bewirtschafteten Strandbereiche dienen.

#### 4.5 Verkehrsflächen

Es sind in der Planzeichnung die Hauptverkehrswege, öffentliche Parkplatzflächen, die Haupt-Fuß- und Radwanderwege sowie Wirtschaftswege dargestellt. Die einzelnen Verkehrsflächen werden nachfolgend erläutert. Die geltenden Gesetze und Verordnungen sind zu beachten.

##### 4.5.1 Straßenverkehr

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt nördlich der Bundesautobahn A 20 und ist über die Abfahrten Wismar-Mitte, Bobitz oder Grevesmühlen auf überregionalen Verbindungsstraßen zu erreichen.

Die Ortslagen in der Gemeinde Hohenkirchen sind über die Landesstraße L 01 von Gägelow nach Klütz und über die L 02 von Grevesmühlen nach Gramkow an das überregionale Verkehrsnetz und die benachbarten Städte und Gemeinden angebunden. Während des Planaufstellungsverfahrens hat das Straßenbauamt Schwerin darauf hingewiesen, dass die Landesstraßen L 01 und L 02 als bestehende Straßen zu behandeln sind; Lärmschutzanforderungen gegen das Straßenbauamt werden demzufolge abgelehnt. Die Anforderungen an den Schallschutz sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten und entsprechend zu berücksichtigen.

Die Entfernungen von der Ortslage Hohenkirchen zu den nächstgelegenen Zentren betragen:

- Wismar 12 km
- Grevesmühlen 11 km
- Klütz 12 km.

Die Ortsdurchfahrten werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt; sie sind jedoch in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

Gemäß § 31 (1) StrWG-MV dürfen außerhalb der nach § 5 (2) StrWG-MV festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen i.S. der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten stehen den baulichen Anlagen gleich (§ 31 (2) StrWG-MV). Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt sind gemäß § 26 (1) StrWG-MV Sondernutzung. Sie bedürfen nach § 22 (1) StrWG-MV der Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast. Gleiches gilt für die Änderung einer bestehenden Zufahrt.

Mit den bestehenden Straßen und befestigten Wegen ist die Gemeinde Hohenkirchen an das überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden. Die

Erweiterung innerörtlicher Erschließungsanlagen geht mit der Realisierung der geplanten Baugebiete einher.

Zusätzlich bleiben die Überlegungen für die Herstellung einer Ortsumfahrung im südlichen Bereich von Niendorf erhalten. Die Darstellungen wurden für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf präzisiert. Für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow bestehen 3 Trassierungsmöglichkeiten, die auch entsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erkennbar sind. Eine Anbindung an die L01 nördlich von Hohenkirchen ist nicht dargestellt; die abschließende Regelung wird den dafür zuständigen Verfahren offengehalten.

Die landwirtschaftlichen Wege wurden, wenn von Bedeutung für die Verkehrsführung, - wie in Hohen Wieschendorf - ebenfalls dargestellt. Die Erforderlichkeit der Darstellung wurde während des Aufstellungsverfahrens geprüft; die Planzeichnung wurde angepasst.

#### **4.5.2 Schienenverkehr**

Die Gemeinde Hohenkirchen liegt nicht an einer Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Grevesmühlen, welches ein Haltepunkt/ Bahnhof auf der Strecke zwischen Lübeck und Rostock ist. Über diesen Bahnhof ist die Gemeinde an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

#### **4.5.3 ÖPNV**

Das Gemeindegebiet wird durch die Buslinien der Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH bedient.

Die Anbindung an das Verkehrsnetz erfolgt vorrangig mit den Buslinien Wismar – Boltenhagen – Tarnowitz und Wismar, ZOB – Hohen Wieschendorf.

In die Linienfahrten ist die Beförderung der Schüler eingeschlossen. Viele Linien richten sich nach den Unterrichtszeiten der Schüler und verkehren daher hauptsächlich an Wochentagen außerhalb der Ferienzeiten.

#### **4.5.4 Rad- und Wanderwege**

Die Region verfügt über ein gut ausgebautes Wander-, Rad- und Reitwegenetz. Durch das Gemeindegebiet führt der "Ostseeküsten Radweg", welcher von Schleswig-Holstein (Lübeck) über Wismar - Rostock - Stralsund - Greifswald bis nach Ahlbeck auf Usedom führt sowie der „Westliche Backstein Rundweg“.

Durch das Gemeindegebiet führt der "Europäische Fernwanderweg E9". Der Europäische Fernwanderweg E9 verbindet als "Internationaler Küstenweg Atlantik - Ostsee" den Süden der Iberischen Halbinsel mit dem Nordosten Europas. Die Wegführung orientiert sich dabei am Verlauf der Küsten. In Mecklenburg-Vorpommern kann man eine Strecke von rd. 400 km von Ahlbeck auf Usedom bis nach Travemünde (bereits in Schleswig-Holstein) zurücklegen.

Das Rad- und Wanderwegenetz wurde innerhalb des Gemeindegebietes über das LEADER-Förderprojekt zur Besucherlenkung präzisiert und dient der weiteren Entwicklung des sanften Tourismus. Die Wanderrouten werden

entsprechend benannt und ausgeschildert. Es entsteht ein attraktives umfassendes Rad- und Wanderwegenetz (siehe unter Abbildung 13). Während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Hohenkirchen wurde die Darstellung der Rad- und Wanderwege unter Berücksichtigung des Rad- und Wanderwegekonzeptes in Übereinstimmung gebracht.

#### **4.5.5 Ruhender Verkehr**

Flächen für den ruhenden Verkehr werden im Flächennutzungsplan an mehreren Standorten, welche sich hauptsächlich an Einrichtungen für den Tourismus orientieren, dargestellt. Im Einzelnen sind dies:

- In Hohenkirchen westlich des Friedhofes.
- In Beckerwitz an der Straße „An der Lehmkuhle“ sowie an der „Ostseestraße“ im Ortszentrum.
- In Beckerwitz-Ausbau am Campingplatz an der Ostseeküste.
- In Hohen Wieschendorf an Anleger und an der Zufahrt zum Anleger; Ergänzungen sind im ortszentralen Bereich möglich.
- In Niendorf östlich vom Campingplatz und nördlich des „Barsch Sees“ entlang der L01 (auf den historisch belegten Standorten)
- Südlich des Campingplatzes „Liebeslaube“ (anstelle eines ursprünglich vorgesehenen Hotels).

Damit werden die Zielsetzungen für den ruhenden Verkehr in der Gemeinde dargelegt. Insbesondere an der Wohlenberger Wiek wird durch die Ausstattung mit Parkplätzen das Strandkonzept mit einzelnen Zugängen und punktueller Ver- und Entsorgung bzw. Versorgung und Infrastruktur unterstützt.

In den Ortslagen Hohen Wieschendorf und südlich des Campingplatzes „Liebeslaube“ erlauben die Darstellungen im Flächennutzungsplan die Ausbildung der Flächen als Parkplatz. Die ganzjährige Nutzung der Parkplätze ist nur auf Teilflächen vorgesehen. Eine Regelung erfolgt auf den dem Flächennutzungsplan nachgelagerten Ebenen (Bebauungsplan oder sonstige Genehmigung).

#### **4.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan umfassen die Anlagen für die Elektrizität, Wasser, Abwasser und Regenwasser sowie eine Flüssiggasanlage. Sie basieren im Wesentlichen auf dem vorhandenen Bestand.

Die dargestellten Flächen lassen hinreichend Entwicklungsspielraum für den Planungshorizont des vorliegenden Flächennutzungsplanes zu.

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurden Flächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, gekennzeichnet. Die Gemeinde stützt sich dabei auf den Bestand mit Stand Dezember 2020. Die Gemeinde trifft die Darstellung über im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen hinaus auch für bebaute Außenbereichsflächen.

#### 4.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Flächennutzungsplan ist die Darstellung der im Beteiligungsverfahren bisher bekanntgegeben Hauptversorgungsanlagen erfolgt. Die Versorgung der Ortsteile kann grundsätzlich gesichert werden.

#### 4.8 Flächen für Gemeinbedarf

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Im Folgenden werden eben genannte Flächen und Einrichtungen/Anlagen im Einzelnen und nach Ortsteilen differenziert aufgelistet:

- Hohenkirchen
  - Fläche für die KITA und Fläche für Sport- und Spielanlagen;
  - Beckerwitz
  - Fläche für Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Spielplatz;
  - Feuerwehr;
  - Fläche für Gemeinbedarf – sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Sportplatz/ Festwiese;
  - Beckwitz-Ausbau
  - Fläche für Gemeinbedarf;
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen;
  - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Spielplatz.
- Weiterhin wird die Kirche in der Ortslage Hohenkirchen dargestellt.

Eine weitere zentral gelegene Fläche befindet sich in der Ortslage Niendorf. Diese wird zwar nicht als Gemeinbedarfsfläche genutzt; diese Fläche erhält jedoch als Parkanlage gleichartige Bedeutung.

#### 4.9 Grünflächen

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Sicherung und Entwicklung der Grünbereiche im Gemeindegebiet werden folgende Grünflächen dargestellt:

- Parkanlagen:
- Zwischen Campingplatz „Liebeslaube“ und Beckerwitz-Ausbau:
  - An dem vorhandenen Ferienhausgebiet „Blaue Wiek“.
- Hohen Wieschendorf:
  - Zwischen dem dargestellten Sondergebiet Hotel und dem Ferienhausgebiet am Anleger und innerorts.
- Groß Walmstorf:
  - Am östlichen Ortsrand.
  - Im südlichen Bereich des Ortsteils.
- Wohlenhagen:
  - Im südlichen Teil der Ortschaft.
- Niendorf:
  - Nordwestlich der Ortslage, angrenzend an die dargestellten Sondergebiete mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet, die vorhandenen Bungalows im

- nördlichen Bereich sollen auch zukünftig zulässig sein und gesichert werden.
- Im Ortszentrum westlich der K19. Diese Fläche erhält durch ihre zentrale Lage und Zielsetzung den Charakter einer Gemeinbedarfsfläche.
  
- Wiesen und Streuobstwiesen
- Gramkow:
  - Am nördlichen Rand des Ortes.
- Beckerwitz:
  - Im Norden des Ortes, nordwestlich und südöstlich des dargestellten Parkplatzes.
- Zwischen Campingplatz „Liebeslaube“ und Beckerwitz-Ausbau:
  - Südlich und westlich im Bereich der Ferienhausanlage „Blaue Wiek“.
- Hohen Wieschendorf:
  - Östlich des Allgemeinen Wohngebietes südwestlich des Golfplatzes.
  - Südlich des Parkplatzes.
  - Am Kreuzungspunkt der Straßen „Zur Huk“ und „Zum Anleger“.
  - Im westlichen Ortsbereich.
- Alt Jassewitz:
  - Bandartig sowohl nordwestlich als auch südöstlich der Ortschaft.
- Niendorf:
  - Südlich sowie im Bereich zwischen den Sondergebieten mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet im nördlichen Teil der Ortschaft.
  
- Schutzgrün
- Alt Jassewitz:
  - Am nördlichen Siedlungsbereich, nördlich der Straße „Im Dorfe“.
- Niendorf:
  - nördlich der Straße „Wohlenberger Wiek“.
  
- Friedhof
- Hohenkirchen:
  - Im Norden der Ortslage Hohenkirchen.
  
- Sport- und Spielplätze
- Groß Walmstorf:
  - Nördlich außerhalb der Ortslage, südlich der L02.
  
- Dauerkleingärten
- Groß Walmstorf:
  - Am nordwestlichen Siedlungsrand, südlich der Straße „Niendorfer Weg“.

#### 4.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Es wurden die Wasserflächen gemäß ihrem Bestand dargestellt.

##### Badeplätze

Badeplätze sind an den Stränden vor

- Hohen Wieschendorf,
- Campingplatz Beckerwitz-Ausbau,
- Campingplatz „Liebeslaube“,
- an der Wohlenberger Wiek bis zur Gemeindegrenze zur Stadt Klütz dargestellt; die Weiterführung verläuft auf dem Gebiet der Stadt Klütz.

##### Überflutungsgefährdetes Gebiet

Gemäß dem "Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern" beträgt der Bemessungshochwasserstand (BHW) für den Küstenbereich der Gemeinde Hohenkirchen 3,00m bis 3,25m über NHN.

Für niedrig gelegene Flächen im Plangeltungsbereich besteht bereits bei leichten Sturmfluten eine Überflutungsgefährdung.

Im Gemeindegebiet befindet sich - je nach Höhenlage - ein überflutungsgefährdetes Gebiet entlang der Küste.

Auf die Darstellung der Linie des Bemessungshochwassers von 3,10m ü NHN im Plan wird verzichtet; konkrete Abfragen sind im Zuge verbindlicher Verfahren und Bauantragsverfahren zu prüfen.

Nach dem Baugesetzbuch sollen im FNP gekennzeichnet werden:

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere baulicher Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde geht davon aus, dass die Bauflächen/ Verkehrsflächen unterhalb des Bemessungshochwassers berührt sind und hier entsprechende Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Auf eine Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan wird verzichtet (wegen der Maßstäbigkeit); konkrete Abfragen sind im Zuge verbindlicher Verfahren und Bauantragsverfahren zu prüfen.

Als betroffene Bauflächen sind zu benennen:

- Ein nördlich gelegener Bereich sowie das westliche Ende des Campingplatzes „Liebeslaube“
- Teile des Campingplatzes in Beckerwitz-Ausbau
- Bereiche an der Küste vor Hohen Wieschendorf

In Bezug auf Küsten- und Hochwasserschutz siehe auch Pkt. "2.10 Küstenschutz/ Hochwasserschutz" dieser Begründung.

##### Trinkwasserschutzzonen

Die im Plangebiet befindlichen Trinkwasserschutzzonen werden nachrichtlich übernommen und entsprechend dargestellt. Es wird auf die Ausführungen unter den Punkten "3.1.5. Schutzgebiete und Schutzzonen" sowie "5.1 Wasserversorgung" dieser Begründung verwiesen, wo ausführliche Darlegungen erfolgen.

##### Gewässer II. Ordnung

Die im Plangebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung werden nachrichtlich übernommen und entsprechend dargestellt.

Es wird auf die Ausführungen unter dem Pkt. "5.3 Niederschlagswasserableitung" dieser Begründung verwiesen, wo ausführliche Darlegungen erfolgen.

Abstandsforderungen gelten sowohl für offene als auch für verrohrte Gewässerabschnitte. Eine detaillierte Abstimmung in Bezug auf die Lage der Gewässer II. Ordnung und Auswirkungen auf konkrete Planungen und Projekte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren.

#### **4.11 Flächen für die Landwirtschaft**

Ein großer Teil der Flächen der Gemeinde Hohenkirchen wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Flächen werden entsprechend dem Bestand als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch bauliche Nutzung wird auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert. Im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Bauflächen gegenüber den bisher wirksamen Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf reduziert (Flächenbilanz sh. Punkt 6. Dieser Begründung). Eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Unternehmen durch Flächenentzug ist nicht zu befürchten.

Bezüglich der Darlegungen zur Ackerzahl wird auf die diesbezüglichen Darlegungen unter dem Punkt "3.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg" verwiesen.

#### **4.12 Flächen für Wald**

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Waldflächen. Es handelt sich hauptsächlich um kleine Waldflächen, welche oftmals von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben sind.

Das größte zusammenhängende Waldgebiet in der Gemeinde Hohenkirchen ist der Bereich des „Everstorfer Forst“ im Süden der Gemeinde. Ca. 41 ha Waldfläche des „Everstorfer Forsts“ liegen innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen.

Gemäß dem Landeswaldgesetz M-V ist ein Mindestabstand von 30 m von baulichen Anlagen zum Wald einzuhalten (§ 20), der der Gefahrenabwehr durch Waldbrand oder Windwurf dient.

Eine grafische Darstellung des o.g. 30-m-Waldabstandes wird auf der Planzeichnung nicht vorgenommen, da die vorbereitende Bauleitplanung nicht parzellenscharf vorliegt und auf Grund des Maßstabes keine genaue Festlegung der Waldgrenze auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorgenommen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Waldgrenze im Zuge der weiterführenden Planung (z.B. verbindliche Bauleitplanung) mit dem zuständigen Forstamt festzulegen ist.

Zur Beurteilung von Bauvorhaben bedarf es der Prüfung des Einzelfalls (Einzelvorhaben oder Bebauungsplan).

Nachfolgend sind die größten zusammenhängenden Waldflächen innerhalb der Gemeinde Hohenkirchen aufgelistet (auf die Verortung kleinteiliger bewaldeter Bereiche wird verzichtet):

- eine zusammenhängende Waldfläche nördlich von Groß Walmstorf sowie 3 einzelne Flächen westlich von Groß Walmstorf nahe der Gemeindegebietsgrenze
- im östlichen Anschluss an die Ortslage Niendorf
- westlich des Campingplatzes „Liebeslaube“ um den Barchsee im Bogen der L01
- im östlichen Anschluss an die Ortslage Gramkow
- südlich der Ferienwohnanlage „Blaue Wiek“
- südöstlich der Ortslage Beckerwitz
- bewaldete Flächen südlich und westlich der Ortschaft Alt Jassewitz.

Aufgrund der Stellungnahme des Forstamtes vom 22.09.2020 hat die Gemeinde die dort aufgeführten Waldflächen, die bislang durch Darstellung im Flächennutzungsplan noch nicht berücksichtigt wurden, nun dargestellt:

- Wahrstorf,
- Manderow,
- Hohen Wieschendorf: Übernahme der auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 27 abgestimmten Waldfläche. Diese Fläche war bereits berücksichtigt; es handelt sich hier um eine Veränderung aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes. Deshalb ist die Feingliedrigkeit der verbindlichen Bauleitplanung hier noch nicht beachtet worden.

#### **4.13 Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Das Landschaftsbild kann durch die Schaffung ökologisch bedeutsamer Strukturen bereichert werden. Neben der Anlage von Gehölzstreifen und Feldhecken zur Gliederung der weiträumigen Ackerlandschaft - auch um der Erosion entgegenzuwirken - können dazu folgende Maßnahmen beitragen (ohne Darstellung im Plan):

- die Extensivierung von Grünlandnutzungen,
- Umwandlung der Ackernutzung in Wiesenwirtschaft in den tiefer gelegenen Gebieten,
- Wiedervernässung ehemals trockengelegter Wiesen,
- Bepflanzung bzw. Renaturierung von Söllen, Kleingewässern und Gräben innerhalb der Ackerflur bzw. von Feuchtgebieten (Anlage von Pufferstreifen),
- Anlage von Feldhecken entlang von Flurstücksgrenzen innerhalb der Ackerflur bzw. von landwirtschaftlichen Wegen,
- Gestaltung von Verkehrsflächen, Straßen, Wegen mit Alleen, Baumreihen oder Hecken,
- die Durchgrünung der Ortslagen und soweit erforderlich die Bepflanzung der Ortsränder mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und
- Aufforstung, Mehrung der Waldflächen.

Durch die bei Eingriffen in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen soll die Landschaftsstruktur verbessert und die Biotopqualität erhöht werden. Ausgehend von den bestehenden Biotopen wird eine Vernetzung der naturnahen Lebensräume angestrebt. Entlang der Ufer der Grabenläufe und stehender Gewässer sollen möglichst extensiv genutzte Randstreifen angelegt werden, die den Eintrag von Nähr- und Schadstoffen in

die Gewässer verhindern bzw. reduzieren helfen. Auf eine extensive Grünlandnutzung wird orientiert.

Als maßgebliches Projekt zur Verbesserung des Regimes der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Gemeinde die Öffnung des Beckerwitzer Grabens aus naturschutz- und umweltrechtlicher Sicht befürwortet. Die Gemeinde ist an einer Umsetzung des Projektes interessiert und könnte sich die Inanspruchnahme der entstehenden Ökopunkte als Anrechnung auf eigene Projekte gut vorstellen.

Ansonsten werden Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz objektkonkret bestimmt und den Vorhaben zugeordnet. Sofern innerhalb der Gemeinde keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, ist der Erwerb von Ökopunkten von entsprechend geeigneten Maßnahmen vorgesehen.

## **5. Technische Infrastruktur**

### **5.1 Wasserversorgung**

Mit dem Flächennutzungsplan werden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes gelegt. Insbesondere die Ver- und Entsorger verweisen darauf, dass detaillierte Abstimmungen zu den Belangen der Ver- und Entsorgung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge weiterer Genehmigungsverfahren zu führen sind.

Die Gemeinde Hohenkirchen wird über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) sowie über das zentrale Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes Wismar (ZvWis) mit Wasser versorgt. Das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf liegt im Verbandsgebiet des ZVG; das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Gramkow im Verbandsgebiet des ZvWis. Die Versorgung mit Wasser kann für das Gemeindegebiet sichergestellt werden.

Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG/ ZvWis ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Zweckverbandes unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125. Konkretisierungen bezüglich der Wasserversorgung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und darüber hinaus im Rahmen der technischen Planung.

Die Ortsteile Manderow und Alt Jassewitz befinden sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Teile der Ortslagen Hohenkirchen und Gramkow liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA. Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Gebiete mit Trinkwasserschutzzonen. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVO Bl. S. 669), geändert durch Gesetz vom 02.03.1993 (GVO Bl. S. 178) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten. Diese ergeben sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W (101), Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser.

Die Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen unterliegen besonderen Nutzungsbeschränkungen. Diese sind insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der Baugenehmigungspraxis zu beachten.

## **5.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser der Gemeinde Hohenkirchen wird über Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) bzw. über Leitungen des Zweckverbandes Wismar (ZvWis) abgeleitet und entsorgt. Das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf liegt im Verbandsgebiet des ZVG; das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Gramkow im Verbandsgebiet des ZvWis. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann für das Gemeindegebiet sichergestellt werden.

Ggf. erforderliche Leistungen zur inneren Erschließung einzelner Grundstücke, 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/ ZvWis sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen und dergleichen sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Eine Bepflanzung der Trassen des ZVG/ ZvWis ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Zweckverbandes unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125. Konkretisierungen bezüglich der Schmutzwasserentsorgung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und darüber hinaus im Rahmen der technischen Planung.

## **5.3 Niederschlagswasserableitung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist in der Regel auf dem anfallenden Grundstück zu versickern. Für das Verbandsgebiet des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) kann eine Niederschlagswasserbeseitigung teilweise erfolgen. Dies betrifft Groß Walmstorf und einen Teil von Niendorf. Die Ortslagen Wohlenhagen, Wahrstorf und Niendorf (außer „An der Voßkaul“ und der Strandstraße 4a bis c, 5, 5a bis c, 7 und 7a bis c) sind Bestandteil der Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser. In diesen Ortslagen ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu verwerten und zu versickern. Die Regenentwässerung der Ortslage Groß Walmstorf und der nicht in die vorgenannte Satzung aufgenommenen Teilbereich der Ortslage Niendorf erfolgt grundsätzlich über die Anlagen des ZVG. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Gramkow kann der Zweckverband Wismar keine Niederschlagswasserbeseitigung gewährleisten.

Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser soll versickert bzw. nach Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis der nächsten Vorflut zugeführt werden. Eine Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen bzw. bei Einleitung in die Ostsee beim Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall zu erbringen. Für überschüssige Niederschlagsmengen sowie die anstehenden Wassermengen von dem öffentlichen Bereich ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, welches der unteren Wasserbehörde und dem jeweiligen Zweckverband vorzulegen ist. Für die Einleitung von gefasstem Niederschlagswasser in die

vorhandene Vorflut ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes einzuholen. Bei dem Ausbau der Gewässer sind die Grundprinzipien des naturnahen Gewässerausbaus durchzusetzen. Der Abstand der baulichen Anlagen, auch an den nicht im Lageplan eingetragenen Vorflutern, muss 5,00 m betragen. Das anfallende Regenwasser von Park- und Verkehrsflächen ist vor Einleitung in die Vorflut zu reinigen. Überflutungsgefährdete Bereiche sind nicht als solche in der Planzeichnung gekennzeichnet; hier ist eine Prüfung in den nachgelagerten Planverfahren vorzunehmen.

Gegebenenfalls wird zur Ableitung des auf Straßen anfallenden Oberflächenwassers die Errichtung von Regenwasserrückhaltebecken mit Ölsperre und Sandfang erforderlich. Darauf ist bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Baugenehmigungsverfahren zu achten.

Bei Baumaßnahmen sind vorhandene Entwässerungssysteme nicht in ihrer Leistungsfähigkeit zu beeinträchtigen.

Im Rahmen der Planungsphase bzw. der Baumaßnahmen sind eventuell aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Grundstückseigentümers umzuverlegen bzw. anzubinden. Der Eigentümer des Entwässerungssystems und die untere Wasserbehörde sind davon in Kenntnis zu setzen.

Die Konkretisierung bezüglich der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers hat im Einzelfall und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der technischen Planung zu erfolgen.

#### **5.4 Elektroenergieversorgung**

Die Gemeinde wird durch die Leitungen und Anlagen der E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Mit dem vorhandenen Netz können die derzeit vorhandenen Kunden normgerecht versorgt werden.

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen Freileitungen (20 kV bis 110 kV). Die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen sind nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.

In den Gefahrenbereich von Freileitungen darf nicht eingedrungen werden. Die Zugänglichkeit der Maststandorte muss jederzeit gewährleistet sein. Beeinträchtigungen der Standsicherheit sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210

bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist die Einweisung durch das zuständige Regionalzentrum erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln, wie Kabel, sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Die Verläufe der Haupttrassen (Freileitungen oder Kabel) wurden im Laufe des Verfahrens in die Planzeichnung nach Mitteilung der E.ON edis AG übernommen.

#### **5.5 Einsatz erneuerbarer Energien**

Im Gemeindegebiet befindet sich derzeit lediglich eine Windenergieanlage. Es sind im Regionalen Raumentwicklungsprogramm keine Eignungsgebiete für Windenergieanlagen für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen vorgesehen. Darüber hinaus sind in der Ortslage Gramkow Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie vorhanden. Die Gemeinde Hohenkirchen ist an der Installation und Inbetriebnahme erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet interessiert und berücksichtigt dies im Rahmen ihrer Bauleitplanung. Erneuerbare Energien im Wärmebereich sollen gefördert werden. Diese Zielsetzungen bestehen seitens der Gemeinde im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten. Eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung soll ermöglicht werden und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme und Kälte aus Erneuerbaren Energien soll gefördert werden.

#### **5.6 Gasversorgung**

Die Gemeinde Hohenkirchen wird bisher nicht zentral mit Gas versorgt, was auch zukünftig nicht vorgesehen ist.

#### **5.7 Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung im Gemeindegebiet erfolgt über das Netz der Deutschen Telekom AG.

Im Zuge der Erschließung von Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden rechtzeitig Abstimmungen vorgenommen. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen wird die Deutsche Telekom um detaillierte Stellungnahmen gebeten.

#### **5.8 Brandschutz und Löschwasserversorgung**

In der Gemeinde Hohenkirchen gibt es eine Freiwillige Feuerwehr. Der Grundschutz ist von der Gemeinde abzusichern.

Die Regelung des Grundschutzes (Löschwasser) erfolgt im Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Die Gemeinde geht davon aus, vorhandene Ressourcen des Zweckverbandes für die Erstbrandbekämpfung nutzen zu können. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde außerdem, natürliche Wasserfassungen zu nutzen.

Die jeweilige Wasserentnahmestelle darf max. 300 m vom zu schützenden Objekt entfernt sein. Die erforderlichen Löschwasserressourcen müssen für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Regenwasserrückhaltebecken bzw. andere offene Gewässer, Behältnisse bzw. Zisternen, die als Löschwasserreserven für die Feuerwehr genutzt werden sollen, müssen befestigt sein (10 t Achslast) und mit einem Saugschacht oder einem Ansaugstutzen versehen werden (winterfest).

Für die geplanten Baugebietsflächen ist die ausreichende Löschwasserversorgung über die vorbereitende Bauleitplanung im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen nachzuweisen. Die Gemeinde Hohenkirchen berücksichtigt in ihrem Brandschutzbedarfsplan die Anforderungen an die Bereitstellung ausreichenden Löschwassers für die Ortsteile im Gemeindegebiet.

## **5.9 Abfallbeseitigung**

Die anfallenden Abfälle sind entsprechend den gültigen gesetzlichen Vorschriften zu entsorgen.

Entsprechend der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises besteht Anschlusspflicht für bebaute Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung.

Es ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Planbereich eine geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Die Zuwegungen zu den Grundstücken sind dementsprechend zu gestalten bzw. konkrete Stellplätze für Müll- und Wertstofftonnen sind auszuweisen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatstraßen vom Grundsatz her nicht von Müllfahrzeugen befahren werden und die Entsorgung von Abfällen nur aus dem öffentlichen Bereich erfolgt. Im Einzelfall können abweichende Regelungen getroffen werden.

Von der kommunalen Entsorgung entsprechend der geltenden Satzung ausgeschlossene Abfälle sind einem behördlich zugelassenen Entsorgungsbetrieb zur Entsorgung zu überlassen.

## **6. Flächenbilanz**

In den folgenden Tabellen sind alle Flächennutzungen differenziert nach den einzelnen Ortslagen aufgelistet. Dabei wird ebenfalls unterschieden nach Bauflächen und sonstigen Flächen. Alle Flächengrößen sind in Hektar [ha] angegeben.

Tabelle 8 berücksichtigt die Flächeninanspruchnahme gemäß den wirksamen Teilflächennutzungsplänen der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf. Diese Flächenbilanz wird für eine vergleichende Betrachtung mit der Flächenbilanz des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hohenkirchen genutzt (siehe nachfolgende Tabellen).

In der Tabelle 9 ist die Flächenbilanz der Bauflächen der Gemeinde Hohenkirchen in Hektar [ha] dargestellt. Die einzelnen Abkürzungen sind erklärt und erläutert.

In der Tabelle 10 ist die Flächenbilanz der sonstigen Flächen der Gemeinde Hohenkirchen in Hektar [ha] dargestellt. Hier werden maßgebliche Flächen, die

neben den Flächen für die bauliche Entwicklung dargestellt sind berücksichtigt. Der an der Küste dargestellte Bereich der Flächen für Land- und Forstwirtschaft im Bereich der ehemaligen Gemeinde Gramkow bleibt gemäß der ursprünglichen Zielsetzung erhalten und bewahrt. Es werden nur maßgebliche Flächen, die für die gesamte Bewertung geeignet sind herangezogen. Hierzu gehören auch die Flächen der öffentlichen Parkplätze in den Strandbereichen von Hohen Wieschendorf, Niendorf, „Liebeslaube“, maßgeblich der geplante Parkplatz Hohen Wieschendorf und Beckerwitz-Ausbau. Hier werden die Angebote für Besucher und Tagesgäste der Gemeinde vorgehalten.

Die differenzierte Betrachtung der Flächenbilanzen mit der Zu- und Abnahme von Flächen wird in Tabelle 11 dargestellt. Daraus ergibt sich die Reduzierung der Bauflächen im derzeitigen Flächennutzungsplan gegenüber der ursprünglichen Darstellung der derzeit wirksamen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf. Die Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke reduziert sich im Vergleich zu den wirksamen Teilflächennutzungsplänen um ca. 70 ha. Dabei ist maßgeblich auch beachtlich, dass die Flächen um den Golfplatz um etwa 20 ha reduziert wurden. Die Änderungen in den Flächeninanspruchnahmen lassen sich in allen Ortsteilen darstellen und begründen. Im Einzelnen:

- Für Hohenkirchen der als Hauptort in der Gemeinde entwickelt wird, ergeben sich trotz der Reduzierung von Bauflächen im westlichen Ortsbereich nur geringfügige Reduzierungen. Dies hängt mit dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung und Stärkung des Wohnortes Hohenkirchen zusammen.
- Im Ortsteil Gramkow wird unter Berücksichtigung der Nutzung regenerativer Energien auf weitergehende gewerbliche Flächen verzichtet und daraus begründet sich die Flächenreduzierung.
- Im Ortsteil Beckerwitz werden die Flächen gemäß der real zu erwartenden Nutzungsabsicht unter Berücksichtigung der Funktion und der Aufgabe des Ortsteils in der Gemeinde berücksichtigt. Es ergeben sich Flächenreduzierungen, wesentliche Funktionen für die Gemeinde wie die Feuerwehr und der Bauhof bleiben erhalten.
- Für den Campingplatz in Beckerwitz-Ausbau werden die Flächenreserven reduziert.
- Auch im Bereich des Campingplatzes „Liebeslaube“ kommt es insgesamt zu einer Reduzierung der Flächen für bauliche Nutzungen. Hierbei ist jedoch beachtlich, dass die Flächenreduzierung in etwa durch die Flächen des ruhenden Verkehrs kompensiert wird. Diese Flächenangaben befinden sich in der Übersicht und Zusammenstellung der Flächenbilanz für sonstige Flächen.
- Maßgebliche Veränderungen für die Flächeninanspruchnahme ergeben sich im Ortsteil Hohen Wieschendorf. Die Flächen des Golfplatzes werden zum Teil zugunsten von Grünflächen aber auch zugunsten von anderen Bauflächen reduziert. Darüber hinaus kommt es zu einer Reduzierung von Bauflächen im westlichen Ortsbereich. Unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes wird hier auf weitere bauliche Entwicklung mit Wohnfunktion verzichtet. Diese wird im Osten der Ortslage vorgesehen. Die Flächeninanspruchnahme ist auf den Bedarf ausgerichtet.
- Im Ortsteil Alt Jassewitz wird auf die großzügige Flächenausweisung des Flächennutzungsplanes verzichtet und die Zielsetzung des Bebauungsplanes übernommen.

- Im Ortsteil Manderow werden die derzeitigen Erkenntnisse zur Siedlungsentwicklung und die Absichten zur Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Hohenkirchen zum Ausdruck gebracht. Manderow ist ein auf den Bestand orientierter Bereich. Sollte sich dies ändern, wird die Gemeinde darauf reagieren.
- Für die Ortslage Niendorf kommt es zu Reduzierungen von Wohnbauflächen im westlichen Ortsbereich zugunsten der Stärkung des Hauptortes Hohenkirchen.
- In den ohnehin auf den realen Bedarf hin überplanten Ortsteilen Walmstorf und Wohlenhagen ergeben sich kaum Änderungen. Wohlenhagen ist der Ort mit einer Flächenzunahme. Dies ist maßgeblich dadurch begründet, dass der Beherbergungsbetrieb südwestlich der Ortslage, der ursprünglich dem Außenbereich zugeordnet war als Sondergebiet für Beherbergung ausgewiesen wird.
- Für den Ortsteil Wahrstorf wird die Flächeninanspruchnahme reduziert. Mit der Festlegung der Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich auch keine Anforderungen für bauliche Erweiterungen im Süden der Ortslage.

Tabelle 8: Flächenbilanz der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf, in [ha]

	W/ WA	M MD	G/ GE	S	SO FH	SO Ca	SO G + SO GFH	SO Ha	SO Ho	Flächen für Gemein- bedarf	Park- platz	V+E/ SO V-I	SO SP	Planungs- rechtliche Auflagen	Summe
Hohenkirchen	3,98	17,11													
Gramkow		9,28	5,80							3,35		0,16			24,60
Beckerwitz	3,74	29,20										1,37			16,45
Beckerwitz- Ausbau	7,00					8,45								1,0*	32,94
Campingplatz „Liebeslaube“						11,91								2,0*	15,45
Hohen Wieschendorf	8,14	21,53					83,26 + 7,21	6,57	4,33						16,24
Alt Jassewitz		13,54									1,86			2,5**	128,57
Neu Jassewitz															13,54
Manderow		19,52													19,52
Groß Walmstorf	7,16	8,46	1,91												17,53
Wahrstorf	3,85	7,83													11,68
Wohlenhagen	6,41														6,41
Niendorf	10,04	4,72		7,30	0,78	5,12					1,53	1,53	1,00		32,02
															<b>334,95</b>

\* B-Plan Nr. 8, rechtskräftig, -Anteile der B-Plangebiete, die über die Darstellungen im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow hinausgehen, sind in der Tabelle erfasst.

\* B-Plan Nr. 9, rechtskräftig, -Anteile der B-Plangebiete, die über die Darstellungen im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow hinausgehen, sind in der Tabelle erfasst.

\*\* V+E-Plan Nr. 7, nicht rechtskräftig, -Flächen der Tiefgarage, die aufgrund einer genehmigten Baumaßnahme als genehmigte Eingriffsfläche zu bewerten waren sind mittlerweile durch den B-Plan Nr. 27 geregelt.

Tabelle 9: Flächenbilanz der Bauflächen (FNP Hohenkirchen), in [ha]

	W	WA	M	MI	MD	GE	SO FH	SO Ca	SO Wo	SO Ha	SO G	SO EE	SO B	SO V+I	SO V+I DLRG	SO Ho	So F+I	SO CA+ R+S	SO FG	Flächen für Gemein- bedarf	Summe
Hohenkirchen	15,77	4,85		2,06																	
Gramkow		1,56	0,20	4,80								4,54								0,50	23,18
Beckerwitz	8,51	2,21	10,27				1,53													0,53	23,05
Beckerwitz- Ausbau			5,49				1,20	3,30												0,46	10,45
Campingplatz „Liebeslaube“							1,39	9,66						0,12	0,02			1,02	3,17		15,38
Hohen Wieschendorf		9,10			7,28		2,17		0,74	75,23						1,76	9,10				105,38
Alt Jassewitz					8,12																8,12
Neu Jassewitz																					
Manderow Groß	7,52						0,59														8,11
Walmstorf	4,93		9,78			1,85															16,56
Wahrstorf	8,76																				8,76
Wohlenhagen	3,86	0,15		1,84			0,15						0,61								6,61
Niendorf	8,73	0,41	0,66				7,42	5,21						3,33	0,02						25,78
																					262,48

Erläuterung der Abkürzungen/ Bezeichnungen der Tabelle

W	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
M	Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
GE	Gewerbebetrieb (§ 8 BauNVO)
SO FG	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) – Feriengebiet für Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Wochenendhäuser
SO Wo	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) – Wochenendhausgebiet
SO FH	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) – Ferienhausgebiet
SO Ca+R+S	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) – Campingplatz, Rezeption und Stellplätze
SO Ca	Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) – Campingplatz
SO G	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Golfplatz
SO B	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Beherbergung
SO Ho	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Hotel
SO Sp	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Spielpark
SO EE	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Erneuerbare Energie – Sonnenenergie
SO Ha	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Sportboothafen
SO F+I	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur
SO V+I	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Versorgung und Infrastruktur
SO V+I DLRG	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Versorgung und Infrastruktur und DLRG-Station

**Tabelle 10: Flächenbilanz der sonstigen Flächen (FNP Hohenkirchen), in [ha]**

	Flächen für Versorgungsanlagen	Öffentlicher Parkplatz	Parkplatz/ Grünfläche	Parkanlage	Wiese	Streuobstwiese	Dauerkleingärten	Sportplatz	Schutzgrün	Friedhof	Summe
Hohenkirchen	0,16		0,01								
Gramkow					1,29	0,17				1,13	1,30
Beckerwitz		0,19				0,37					1,46
Beckerwitz-Ausbau				0,08	0,48						0,56
Campingplatz „Liebeslaube“		0,77									1,33
Hohen		3,60									3,60
Wieschendorf	0,33			7,65	1,57	1,71					13,94
Alt Jassewitz		2,68			5,09	1,74			0,16		6,99
Neu Jassewitz											
Manderow				1,64							1,64
Groß											
Walmstorf				1,54			0,63	1,12			3,29
Wahrstorf											0,00
Wohlenhagen				0,35							0,35
Niendorf		0,94		11,21	4,76	1,93			0,17		19,01
											<b>53,47</b>

Tabelle 11: Flächen der Baugebiete in den Ortslagen der Gemeinde Hohenkirchen, in [ha]

	Bauflächen gemäß der Teilflächennutzungspläne der Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf	Bauflächen gemäß dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen	Differenz	Bemerkungen
Hohenkirchen	24,60	23,18	-1,42	
Gramkow	16,45	11,10	-5,35	
Beckerwitz	32,94	23,05	-9,89	
Beckerwitz- Ausbau	15,45	10,45	-5,00	
Campingplatz „Liebeslaube“	16,24	15,38	-0,86	
Hohen Wieschendorf	128,57	105,38	-23,19	
Alt Jassewitz	13,54	8,12	-5,42	
Neu Jassewitz	19,52	8,11	-11,41	
Manderow Groß	17,53	16,56	-0,97	
Walmstorf Wahrstorf	11,68	8,76	-2,92	
Wohlenhagen	6,41	6,61	0,2*	
Niendorf	32,02	25,78	-6,24	
<b>Summe</b>	<b>334,95</b>	<b>262,48</b>	<b>-72,47</b>	

Insgesamt verringert sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche im Vergleich zu der Summe aus den bisher wirksamen Teilflächennutzungsplänen um ca. 70 ha. Die Flächenanteile für die jeweilige Zu-/ Abnahme sind für die Ortslagen aus der Tabelle ersichtlich, jedoch nicht nach Nutzungsarten differenziert.

\* Die Erhöhung der Flächen in Wohlenhagen lässt sich durch die zusätzliche Darstellung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Beherbergung begründen.

## 7. Hinweise

### 7.1 **Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung**

Für die Beachtung der Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sind folgende Hinweise beachtlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Anforderungen gelten auch für die Baustellenbeleuchtung, da Bereiche des Flächennutzungsplanes teilweise unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Im Bereich Hohen Wieschendorf befindet sich das Oberfeuer des Richtfeuers Hohen Wieschendorf mit Richtfunkantennen privater Mobilfunkbetreiber und Erdkabel des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck, die zum Unterfeuer des Richtfeuers Hohen Wieschendorf verlegt sind. Das Unterfeuer befindet sich an der Hohen Wieschendorfer Huk.

Hinweis zum Sondergebiet Sportboothafen Marina Hohen Wieschendorf: Änderungen an der Betonung und an den Anlagen sind beim Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur Genehmigung zu beantragen.

### 7.2 **Katastrophenschutz**

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen soweit wie möglich auszuschließen. In diesem Zusammenhang gibt die Gemeinde Hohenkirchen den Hinweis, dass konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der betroffenen Flächen beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern gebührenpflichtig eingeholt werden können (Antragsformular und Merkblatt unter [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) unter "Munitionsbergungsdienst").

### **7.3 Wehrverwaltung**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mitgeteilt, dass die Gemeinde Hohenkirchen im Bereich der Luftverteidigungsanlage Elmenhorst liegt und somit Belange berührt sind. Das Bundesamt geht davon aus, dass die baulichen Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte die Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, ist im Einzelfall die Planungsunterlage vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt zur Prüfung vorzulegen, da es sich dann um ein Luftfahrthindernis handelt und dieser Vorgang dann den entsprechenden Fachdienststellen zur Prüfung vorzulegen ist.

### **7.4 Belange der Zollverwaltung**

Die Zollverwaltung hat mitgeteilt, dass gemäß § 15 Abs. 1 Zollverwaltungsgesetz – ZollVG – Bauten innerhalb einer Entfernung von 100 m, in Orten mit geschlossener Bauweise von 50 m, vom deutschen Teil der Zollgrenze der Gemeinschaft nur mit Zustimmung des Hauptzollamtes errichtet oder geändert werden dürfen. Im Rahmen der jeweiligen Beteiligungsverfahren für verbindliche Bauleitpläne oder Einzelvorhaben ist dies zu beachten. Die Anforderungen gemäß dem Zollverwaltungsgesetz, auch zur Betretung, gelten unabhängig.

### **7.5 Geodätisches Festpunktnetz**

Innerhalb des Plangebietes des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) gesetzlich geschützt.

Die Vermessungspunkte wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die gesetzlichen Anforderungen sind zu beachten. Im Rahmen dieser Begründung erfolgt ein vorsorglicher Hinweis.

### **7.6 Genehmigungsbedürftige Anlagen**

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat der Gemeinde Hohenkirchen Kenntnis zu genehmigungsbedürftigen Anlagen mitgeteilt. Nördlich von Gramkow ist eine Anlage zum Halten von Rindern bei weiteren Planungen zu beachten. Darüber hinaus ist eine Flüssiggasanlage im Gemeindegebiet (Beckerwitz) vorhanden.

### **7.7 Ortsumgehung**

Die hinter der Wohlenberger Wiek gelegene Ortsumgehung (Vision) hält die Gemeinde als langfristige Absicht zur Entwicklung offen. Die Entscheidung über eine solche Trasse obliegt der obersten Landesplanungsbehörde. Konkrete Planungen hierzu liegen noch nicht vor. Die Darstellung der Trasse für eine mögliche Ortsumgehung der Wohlenberger Wiek/ Ortsumfahrung der Wohlenberger Wiek erfolgt mit hinweisendem Charakter. Aufgrund der Vielzahl an Möglichkeiten zur Anbindung im östlichen Bereich wird auf eine konkrete Darstellung verzichtet.

## **TEIL 2**      **Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für die Gemeinde Hohenkirchen ist eine Umweltprüfung nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen (vgl. auch §§ 14b Abs. 1 Nr. 1, 17 Abs. 2, Anlage 1 UVPG) und die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht, als gesondertem Teil der Begründung, darzustellen. In dem hier vorliegenden Umweltbericht werden gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch das Vorhaben Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die hier dargestellten Ergebnisse wurden bei der Abwägung im weiteren Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Zudem sind Überwachungsmaßnahmen festzulegen, um insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe treffen zu können (§ 4c BauGB). Form und Inhalt des Umweltberichts entsprechen den rechtlichen Vorgaben nach Anlage 1 BauGB und § 14g UVPG.

Mit diesem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hohenkirchen werden die wirksamen Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf zusammengeführt und die Änderungen beachtet. Die Prüfung der Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt deshalb bezogen auf die Ortslagen unter Berücksichtigung bereits rechtswirksamer Änderungen der Flächennutzungspläne und rechtskräftiger Bebauungspläne. Es werden nur Veränderungen der Flächeninanspruchnahme und Änderungen der Nutzungsart betrachtet.

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

Die Gemeinde Hohenkirchen, entstanden durch die Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf, befindet sich an der Ostseeküste westlich der Hansestadt Wismar im Landkreis Nordwestmecklenburg. Verwaltet wird die Gemeinde vom Amt Klützer Winkel mit Sitz in der Stadt Klütz. Angrenzende Gemeinden sind die Stadt Klütz, Warnow, die Stadt Grevesmühlen, Gägelow sowie Zierow.

Die Gemeinde Hohenkirchen nimmt mit den Ortsteilen insgesamt eine Fläche von 40,97 km<sup>2</sup> ein. Die Einwohnerzahl beträgt 1424 Einwohner, davon 163 mit Nebenwohnung (Stand: 2018, Quelle: Amt Klützer Winkel).

Für die nachfolgenden Bereiche liegen rechtskräftige Planungen vor. Diese Planungen wurden überwiegend vor der Novelle 2004<sup>1</sup> des BauGB, d.h. ohne Umweltbericht erstellt und wurden überwiegend bereits realisiert. Nur für einige Bebauungspläne galten die Anforderungen an die Prüfung der Umweltbelange

---

<sup>1</sup> Mit der Novelle vom Juli 2004 (EAG Bau) wurde für alle Bauleitpläne eine strategische Umweltprüfung oder auch Plan-UP eingeführt.

mit Erstellung des Umweltberichtes und der Nachweise der Verträglichkeit der „Natura 2000 – Schutzgebietskulisse“.

Die naturschutzfachlichen Belange waren je nach Erfordernis der rechtlichen Regelung im Zuge von Eingriffs-/Ausgleichsregelungen zu berücksichtigen. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit war je nach rechtlichem Erfordernis durchzuführen. Rechtskräftige Satzungen gelten gemäß Festsetzung. Es werden diejenigen Flächen betrachtet, die aus Sicht der Gemeinde für zukünftige Entwicklungen Bedeutung haben. Ursprünglich verfolgte Planungen, die keine Beachtung finden, werden nicht weiter aufgelistet.

**Demnach wird für die nachfolgend aufgeführten Bereiche keine nachträgliche Umweltprüfung erforderlich:**

Tabelle 12: Auflistung der Bauleitplanung ohne Umweltprüfung

Satzung/ Bauleitplan	Ortslage/ Bezeichnung	Rechtsstatus
<b>Niendorf</b>		
Abrundungssatzung		rechtskräftig, 14.04.1990
Gestaltungssatzung		rechtskräftig, 14.04.1999
Klarstellung	Ortslage Niendorf	rechtskräftig, 27.11.2005
B- Plan Nr. 3	Liebeslaube	rechtskräftig, 26.05.2005
B- Plan Nr. 4	Parkplatz- Ost	rechtskräftig, 15.07.2006
B- Plan Nr. 5	Touristische Infrastruktur	rechtskräftig, 15.07.2006
B- Plan Nr. 20	südliches Niendorf, Ferienhausgebiet	rechtskräftig, 22.02.2012
<b>Wohlenhagen</b>		
Abrundungssatzung		rechtskräftig, 14.04.1999
Gestaltungssatzung		rechtskräftig, 14.04.1999
<b>Groß Walmstorf</b>		
Gestaltungssatzung		rechtskräftig, 14.04.1999
B- Plan Nr. 2	kleine Eiche, Groß Walmstorf - Gewerbegebiet	rechtskräftig, 26.01.2002
<b>Wahrstorf</b>		
Abrundungs-satzung		rechtskräftig, 14.04.1999
Gestaltungssatzung		rechtskräftig, 14.04.1999
B- Plan Nr. 1		rechtskräftig, 02.12.1994
<b>Alt Jassewitz</b>		
B- Plan Nr. 1		rechtskräftig
<b>Hohenkirchen</b>		

Satzung/ Bauleitplan	Ortslage/ Bezeichnung	Rechtsstatus
VE- Plan Nr. 1		rechtskräftig, 12.03.1999
<b>Gramkow</b>		
VB- Plan Nr. 16	Wohnbebauung, nordwestlicher Ortsteil	rechtskräftig
B- Plan Nr. 17	Gramkow- Ost Sondergebiet Photovoltaik	rechtskräftig, 16.09.2012
<b>Beckerwitz</b>		
Abrundungs-/ Ergänzungssatzung		rechtskräftig, 15.05.2006
B- Plan Nr. 8	Ortseingang, Allgemeines Wohngebiet (WA)	rechtskräftig, 02.12.1995
B- Plan Nr. 9	Ferienhausgebiet und WA	rechtskräftig, 02.09. 1998
B- Plan Nr. 10	Gutshof – Ferienanlage blaue Wiek  1. Ä 2. Ä.	rechtskräftig, 14.07.2006
VE- Plan/ VB- Plan Nr. 4		rechtskräftig, 06.06.2001
<b>Hohen Wieschendorf</b>		
B- Plan Nr. 6	Am Golfplatz – SO FH	ausgefertigt
VE- Plan Nr. 5 ersetzt durch B-Plan Nr. 27	Anleger – SO FH u. Sportanlagen	-

Für folgende Pläne wurden durch die Gemeinde zwischenzeitlich Umweltprüfungen durchgeführt. Es handelt sich hier um

- den B-Plan Nr. 13 in Wohlenhagen,
- den B-Plan Nr. 17 in Gramkow-Ost für das Sondergebiet Photovoltaik.

Folgende Pläne werden in der Gemeinde Hohenkirchen nicht weiterverfolgt und nicht fortgeführt:

- der B-Plan Nr. 6, Teil 1 für ein Ferienhausgebiet in der Ortslage Wohlenhagen,
- der B-Plan Nr. 14 für den Ortsteil Hohenkirchen bei der KITA.

Für folgende Pläne war die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich aufgrund des Verfahrens oder wegen Abschluss der Planverfahren:

- B-Plan Nr. 21 Butscherweg in Hohenkirchen,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 für die „Alte Büdnerlei“ in Beckerwitz,
- Bebauungsplan Nr. 22 in Hohen Wieschendorf wegen der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB.

Für zukünftige Pläne und Projekte wird davon ausgegangen, dass Umweltprüfungen erforderlich werden

- für den B-Plan Nr. 19 in Niendorf,
- für den B-Plan Nr. 24 für die Blaue Wiek 2 zwischen dem Campingplatz „Liebeslaube“ und der Blauen Wiek.

Für den Bebauungsplan Nr. 28 wurde das Beteiligungsverfahren, Stand Entwurf, mit dem Umweltbericht und zugehörigen Gutachten durchgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 29 für das Wohngebiet in Hohenkirchen wird die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich. Hierzu wurden Umfang und Detaillierungsgrad im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 29 bereits mit den Behörden abgestimmt.

Ebenso wird für die planungsrechtliche Vorbereitung des ruhenden Verkehrs beim Campingplatz „Liebeslaube“ an der Zufahrt nach Beckerwitz-Ausbau/ zur Blauen Wiek 2 die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Für das derzeit ruhende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 wird voraussichtlich auf eine Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden können; innerörtliche Flächeninanspruchnahme.

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

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Flächennutzungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein.

Sämtliche Planungsvorgaben und Darlegungen zu Schutzgebieten sind unter 3.1 im Teil 1 der Begründung dargelegt. Geschützte Biotopie gemäß § 20 NatSchAG M-V sind in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Detaillierte Aussagen zu diesen geschützten Biotopen sind unter [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de) einsehbar.

#### **3.1 Fachgesetze**

##### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

##### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

### **3.2 Fachpläne**

Die Aussagen und Inhalte zu den Fachplänen und Schutzgebieten befinden sich unter Gliederungspunkt 3.1, Teil 1 der Begründung. Die Ausführungen betreffen:

- Landesraumentwicklungsprogramm LEP M-V,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm RREP WM,
- Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern,
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg.
- Landschaftsplan,
- Schutzgebiete und Schutzobjekte, hier:
- Natura 2000-Schutzgebietskulisse,
- Nationale Schutzgebiete, wie Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG),
- Gesetzlich geschützte Biotop,
- Wasserschutzgebiete.

### **4. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

Die Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung beziehen sich auf die Bereiche, für die sich aus den Darstellungen im FNP eine Flächeninanspruchnahme und eine bedeutsame Veränderung der Nutzungsart im Vergleich zu den bisher wirksamen Teilflächennutzungsplänen für die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf und die ehemalige Gemeinde Gramkow ergeben. Sie werden für die jeweiligen Ortslagen vollzogen.

Folgende Umweltaspekte bzw. Schutzgüter sind im Allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft/ Landschaftsbild
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

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

- Erhaltungsziele u. Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im Sinne des BNatSchG,
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen u. seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang /Nutzung von Energie,
- Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Auf bestehende Situationen und Nutzungen wird daher nur eingegangen, wenn im Rahmen der geplanten Nutzung Umweltbelange betroffen sein könnten.

Eine Betroffenheit der Umweltbelange wird dabei mit Beeinträchtigungen gleichgesetzt. Sind durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes positive Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten, wird dies nicht als Betroffenheit des Umweltbelanges dargestellt.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (im Sinne der 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 zu verstehen.

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 Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

- erheblich,
- wenig erheblich,
- nicht erheblich,
- nicht betroffen.

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

Die Untersuchungstiefe entspricht dabei der Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Vertiefungen, Präzisierungen etc. erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Auch im Zusammenhang mit dem Biotopschutz geht die Gemeinde davon aus, dass die Nachweise im Zusammenhang der verbindlichen Bauleitplanung zu erbringen sind. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass für die Planvorhaben und die Darstellungen im Flächennutzungsplan die Verträglichkeit mit den gesetzlich geschützten Biotopen hergestellt werden kann. Begründete Ausnahmeanträge werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gestellt. Die Auswirkungen der Gebiete der Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 24 sowie des neu hierzustellenden Parkplatzes (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33) werden – auch unter dem Aspekt der Flächendarstellung in den bislang rechtswirksamen Teilflächennutzungsplänen – beurteilt.

Flächen, die innerhalb des Küstenschutzstreifens der Ostsee von 150 m gemäß § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V liegen, werden mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan überplant. Zusätzliche Bauflächen werden im Küstenschutzstreifen nicht vorgesehen; allenfalls für die Strandversorgung sind Entwicklungen beabsichtigt. Innerhalb des Küstenschutzstreifens sind unter Berücksichtigung der Planungsziele der Gemeinde Neugestaltungen von Bauflächen bzw. Baugebieten vorgesehen. Es handelt sich maßgeblich um planungsrechtlich bereits gesicherte und im Flächennutzungsplan dargestellte Baugebiete. Begründete Ausnahmeanträge sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu stellen; auch unter dem Aspekt der Flächendarstellungen in den bislang rechtswirksamen Teilflächennutzungsplänen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen befinden sich Bäume, die als Alleen oder einseitige Baumreihen dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer Allee oder einer einseitigen Baumreihe führen können, sind unzulässig. Auswirkungen der Planungen auf den Alleebaumbestand sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die geschützten Baumbestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen umfasst anteilig Flächen folgender Natura 2000-Gebiete:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB):
- DE 1934-302 "Wismarbucht",
- DE 2133-302 "Jameler Wald, Tressower See und Moorsee",
- DE 2133-303 "Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf"
  
- Europäische Vogelschutzgebiete (SPA):
- DE 1934-401 "Wismarbucht und Salzhaff".

Diese Gebiete wurden gemäß der Natura 2000 – Gebiete – Landesverordnung (GVOBl. M-V, 2011, S. 462), geändert durch Verordnung vom 5. März 2018 (GVOBl. M-V, 2018, S. 107, ber. S. 155) zu besonderen Schutzgebieten erklärt. Zudem benennt die Landesverordnung den Schutzzweck und die Erhaltungsziele der Gebiete und ist somit die verbindliche Rechtsgrundlage für diese Gebiete.

Gewässer 1. Ordnung gemäß § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG M-V) liegen nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches des Flächennutzungsplanes.

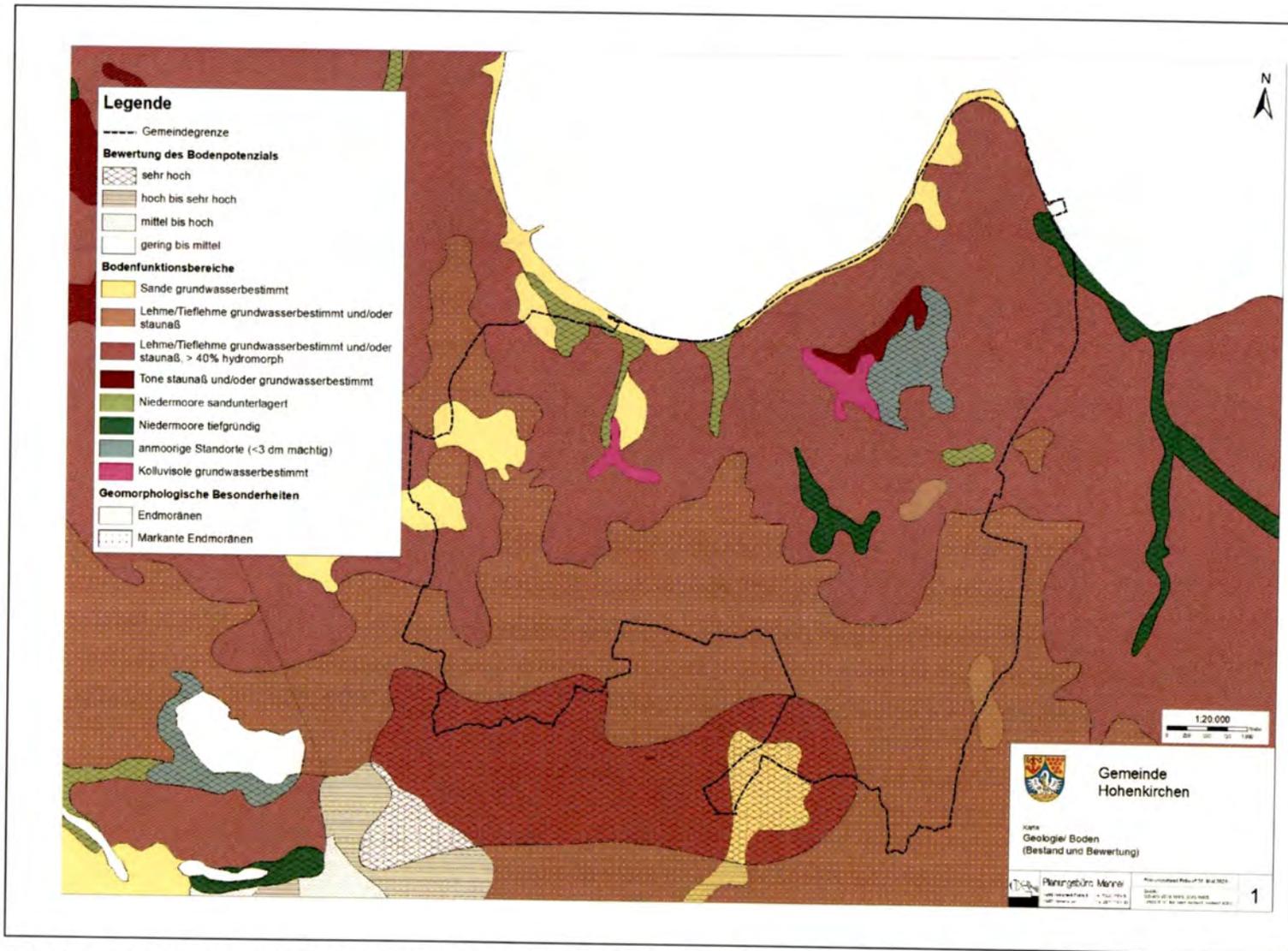


Abbildung 30: Karte Geologie/ Boden (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

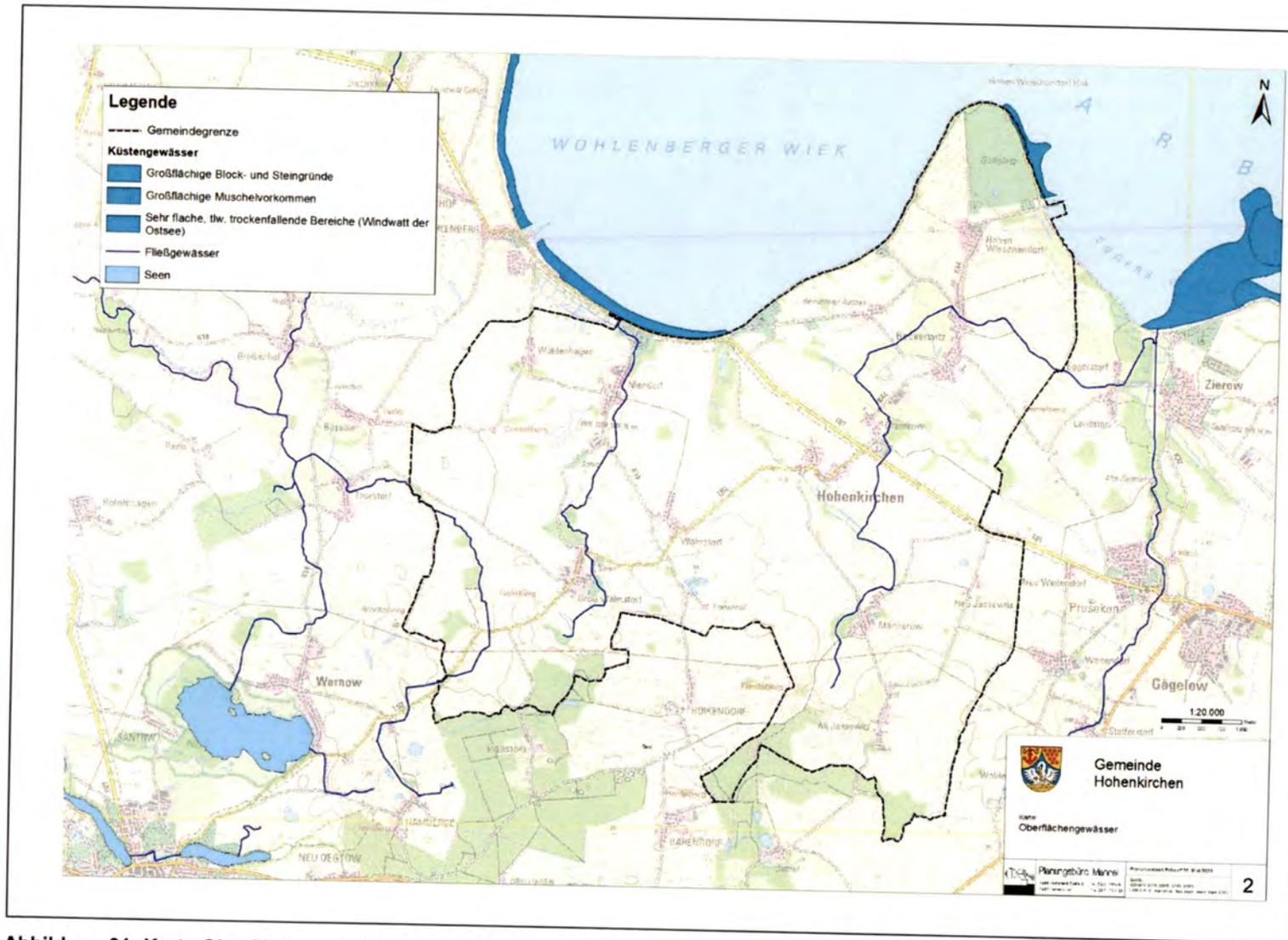


Abbildung 31: Karte Oberflächengewässer (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

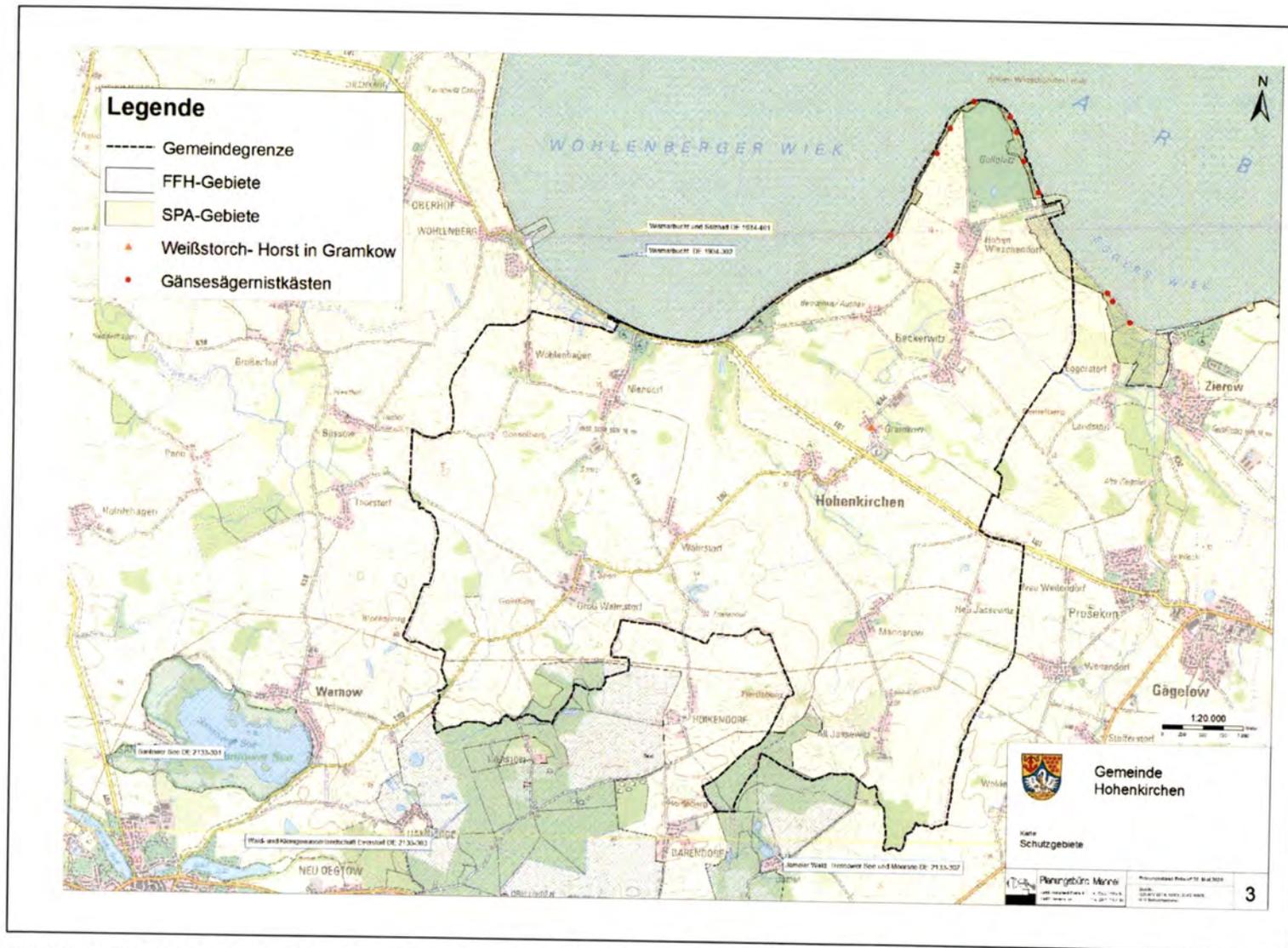


Abbildung 32: Karte Schutzgebiete (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

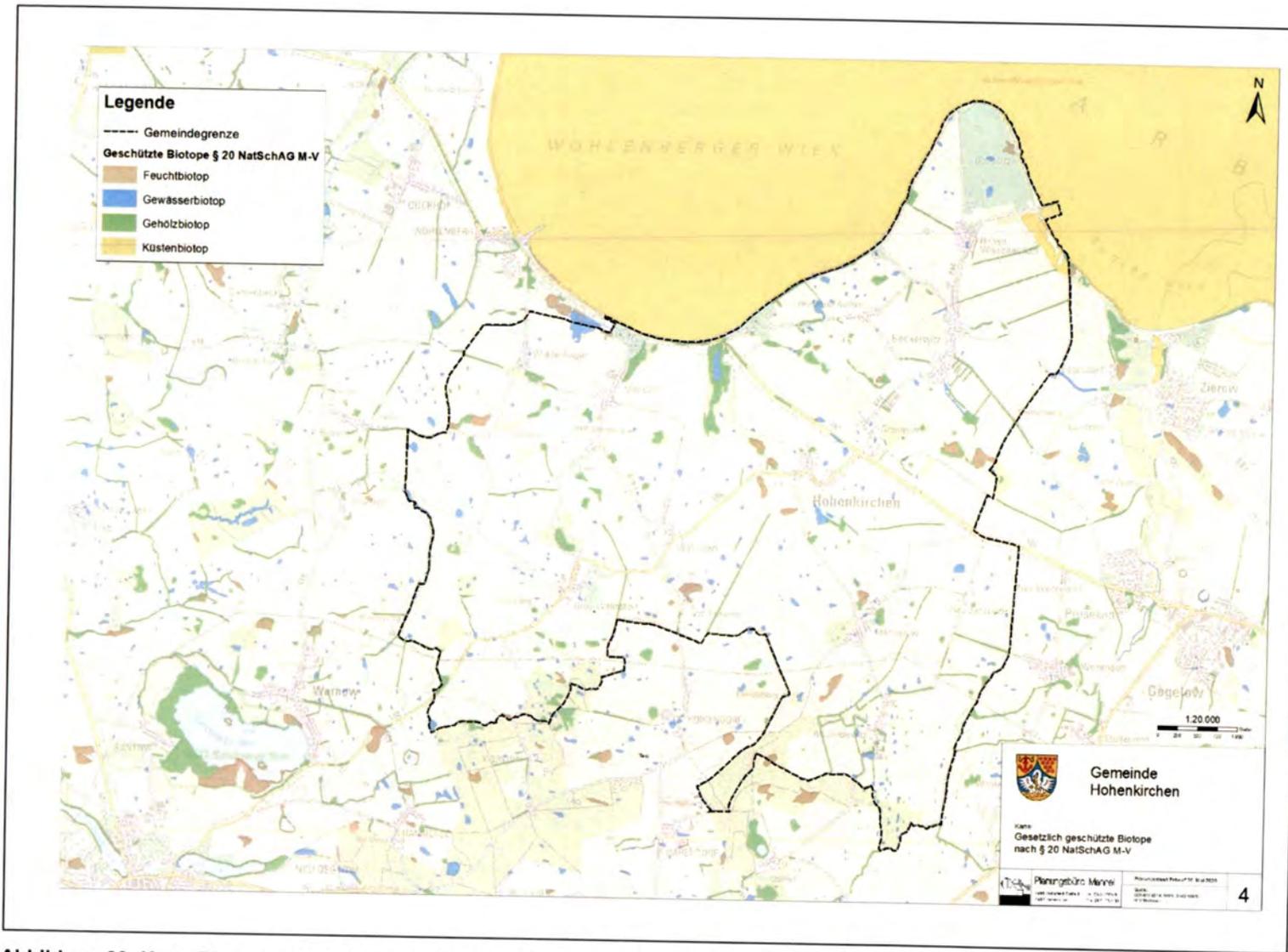


Abbildung 33: Karte Biotope (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

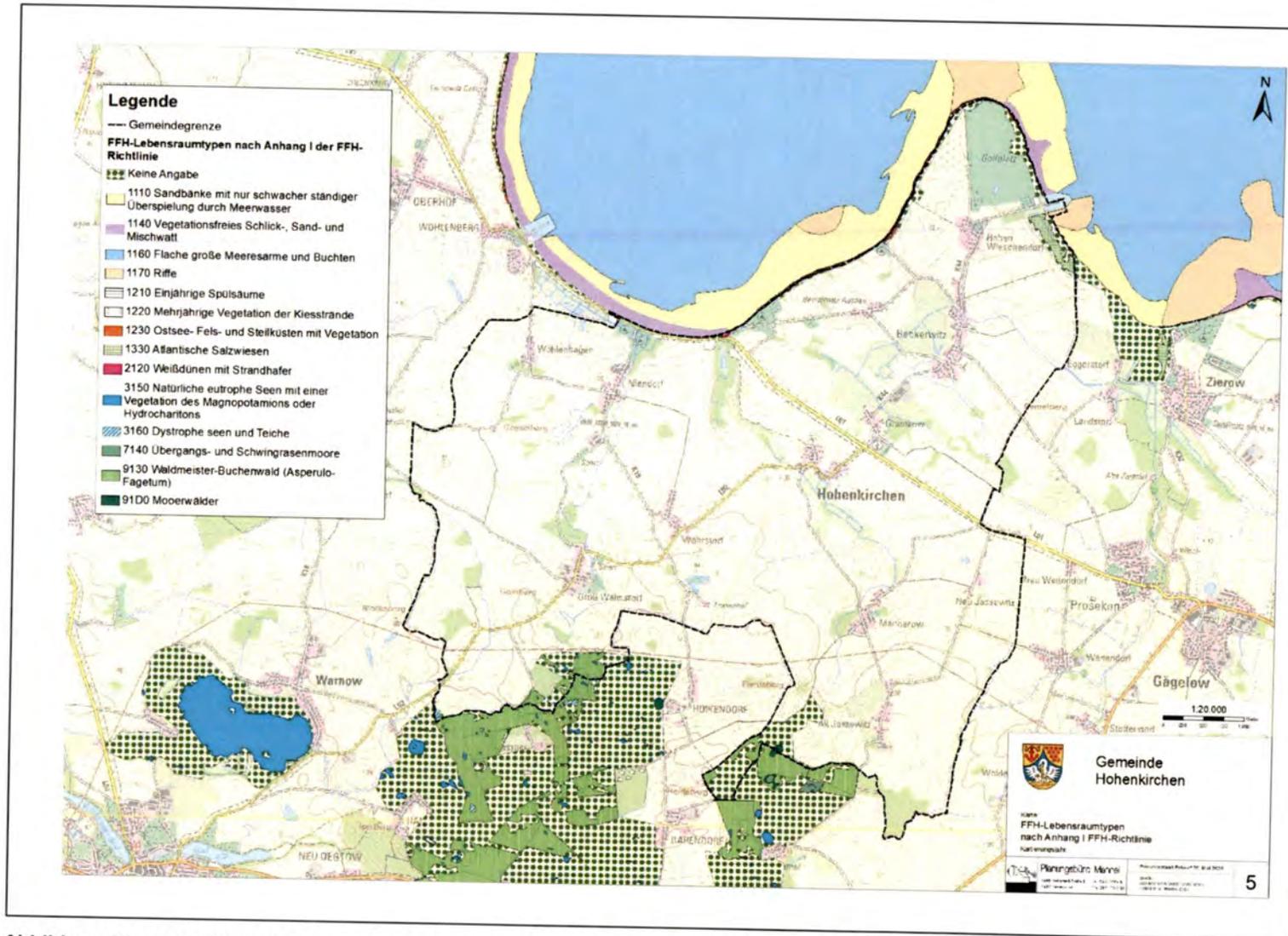


Abbildung 34: Karte FFH Lebensraumtypen (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

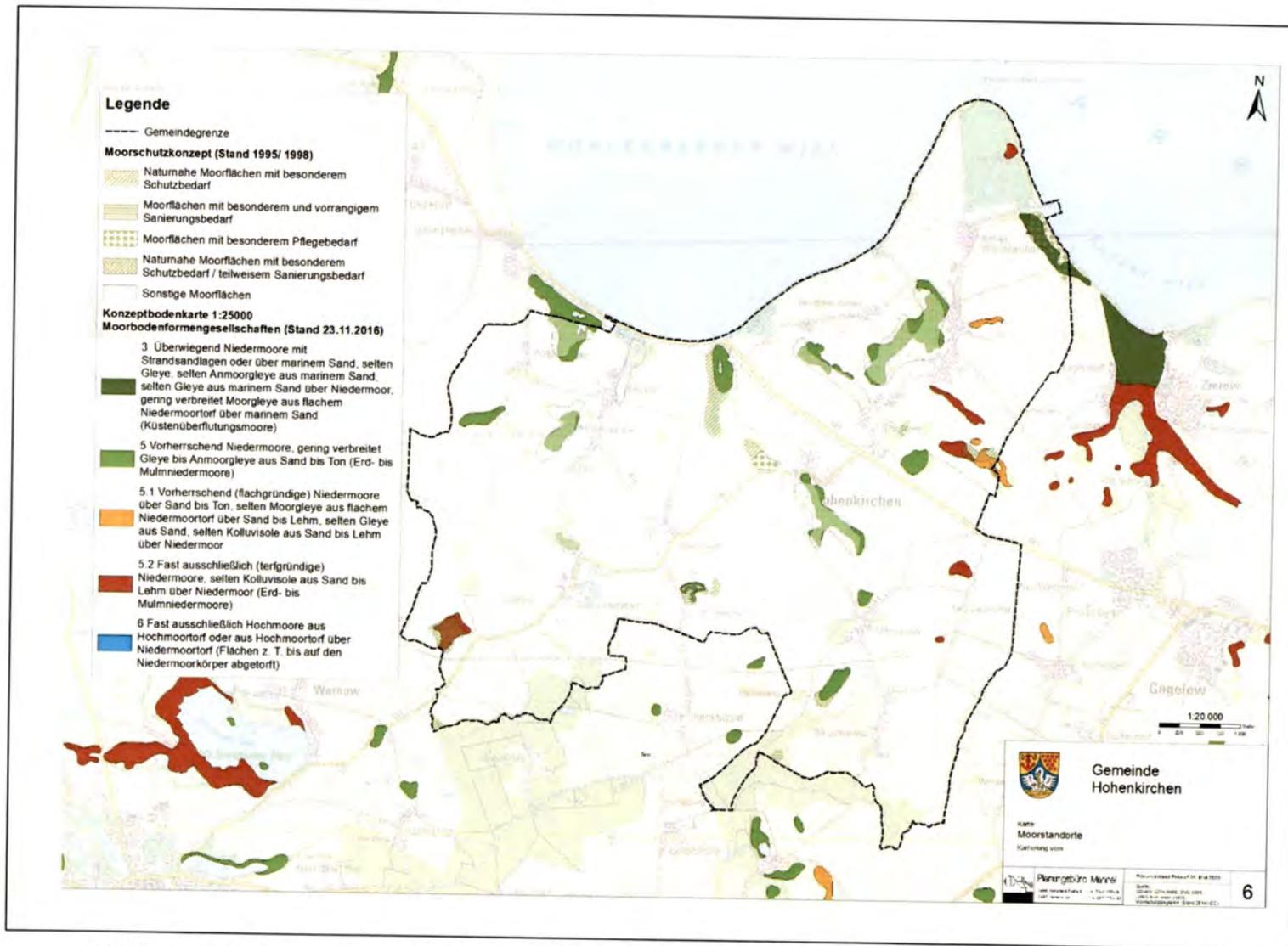


Abbildung 35: Karte Moorstandorte (unmaßstäbig), (Quelle: LINFOS 2020 und © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0))

5. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung und der Darstellung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe auf die Umwelt**

5.1 **Niendorf Ortslage, Ferienhausgebiete**



Abbildung 36: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Niendorf, ohne Maßstab

Flächennutzungsplänen/ Teilflächennutzungsplänen ausgewiesenen Flächen nicht überschritten werden und somit aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung (insbesondere in Bezug auf den B-Plan Nr. 19) beachtet sind.

Die geplanten Darstellungen für die Ortslage Niendorf entsprechen größtenteils denen im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf. Bereiche im westlichen Teil der Ortslage wurden reduziert. Es handelt sich hier um Wohnbauflächen, die hier als Erweiterungsflächen zurückgenommen werden. Für die Bereiche im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne ist nachträglich keine Umweltprüfung durchzuführen. Nur im Bereich der geplanten Ferienhausgebiete (SO FH), im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 19, sind relevante Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten. Hierfür erfolgt in der nachstehenden Tabelle schutzgutbezogen die Prüfung der Umweltbelange.

Unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird hier dargestellt, dass die bereits in wirksamen

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p><b>a1), a2), a9)</b>  <b>Pflanzen, Tiere,</b>  <b>biolog. Vielfalt</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Auf den landwirtschaftlichen Flächen ist nach heutigem Kenntnisstand von einem durchschnittlichen Artenspektrum der Agrarlandschaft auszugehen. Landesweit bedeutsame Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzen- und Tierarten bzw. Pflanzengesellschaften und Tiergruppen sind bisher nicht bekannt.</p> <p>Die Bereiche, in denen die Ferienhausgebiete vorgesehen sind, haben keine Funktion als Rastplatz für Vögel.          (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>, Zugriff: 26.Mai 2020)</p> <p>Insgesamt sind nach Auswertung der vorliegenden Daten die Bereiche mit mittlerer/ allgemeiner Bedeutung für die Umweltgüter, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt einzustufen.</p> <p>Innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage befinden sich nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope (Feldgehölz, Feuchtbiotop).</p>	<p>In den Ferienhausgebieten selbst ist von einem Totalverlust des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen der Agrarlandschaft auszugehen. Die Auswirkungen sind erheblich. Zum Ausgleich dieser sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im FNP ausgewiesen.</p> <p>Auf der verbindlichen Bauleitplan- Ebene (B- Plan) werden Erfassungen bzw. Potenzialabschätzungen für bestimmte Tierartengruppen (etwa Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) und eine Biotoperfassung, bei der die Biotop- und Nutzungstypen sowie Pflanzenarten berücksichtigt werden, erforderlich.</p> <p>Die gesetzlich geschützten Biotope sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a3) Boden	erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und / oder staunass, &gt; 40 % hydromorph</li> <li>- landwirtschaftlich genutzt</li> <li>- mittleres bis hohes Bodenpotenzial hinsichtlich Ertragsfähigkeit, Speicher- und Regler-/Pufferfunktion (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff: 26.Mai 2020) - im Gebiet keine seltenen, naturnahen oder geschützten Böden betroffen</li> <li>- im Bereich sind derzeit keine Altlasten bekannt</li> </ul>	<p>Eine Bebauung mit Ferienhäusern sowie zugehöriger Nebenanlagen und Erschließungsflächen führt zu Oberbodenverlust, Bodenverdichtung der tieferliegenden Schichten, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer verminderten Wasserversickerung, was gleichfalls eine Reduzierung der Grundwasserneubildung bedeutet. Letzte ist von nachrangiger Bedeutung, weil das Gebiet nicht zur Trinkwassergewinnung bestimmt ist.</p> <p>Die Verluste und Beeinträchtigungen des Schutzguts sind erheblich und durch geeignete Maßnahmen v.a. zur Wasserrückhaltung auszugleichen. Zur Flächensicherung ist vorgesehen, innerhalb des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 19 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen.</p>
a4) Wasser	nicht erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserflurabstand &gt; 10 m, hohe Grundwasserüberdeckung (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff: 26.Mai 2020)</li> <li>- Grundwasserneubildung hat geringe Bedeutung, Niendorf liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserzone, die Grundwasserneubildung spielt eine untergeordnete Rolle, keine Trinkwassergewinnung</li> <li>- am Rand entlang der bestehenden Anlage Seeblick und der anschließenden Bungalowsiedlung verläuft ein Fließgewässer;</li> </ul>	<p>Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Verschmutzung/ Stoffeintrag wird sich mit der Planung grundsätzlich nicht ergeben, da es durch die Deckschichten sehr gut geschützt ist und die Böden eine hohe Speicher- und Pufferfähigkeit besitzen. Das Auftreten von artesischen Quellen wird nur vermutet, detaillierte Informationen sind nicht abrufbar (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff: 26.Mai 2020) und ist ggf. im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung für den Einzelfall zu prüfen.</p> <p>Aufgrund des durch die Bodenversiegelung bedingten, erhöhten Oberflächenwasserabflusses und der gleichzeitig verminderten Wasserversickerung, wird sich die</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>in den Darstellungen der Planzeichnung liegt es innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage; Angaben über Gewässergüte, Gewässerstrukturen liegen nicht vor</p>	<p>Grundwasserneubildung verringern. Zum Ausgleich sind Flächen zur Wasserrückhaltung auf B- Plan- Ebene festzulegen.</p> <p>Da das Gebiet nicht zur Trinkwassergewinnung dient und unter Berücksichtigung der Wasserrückhaltung werden die Auswirkungen auf das Grundwasser als <b>nicht erheblich</b> angesehen.</p> <p>Aufgrund der Entfernung der Reservoirs zur Aufnahme des Oberflächenwassers zu den geplanten Baugebieten und aufgrund der Anforderungen an die Ausstattung der Anlagen ist eine direkte Gefährdung etwa durch bau- und/ oder anlagebedingte Schadstoffeinträge nicht zu erwarten. Im betreffenden Bereich der Grünanlage wird von einem Erhalt der Gehölze ausgegangen und somit mit keiner Beeinträchtigung gerechnet. Die Abflussverhältnisse im Einzugsbereich verändern sich durch die Versiegelung in den Ferienhausgebieten und müssen durch die Planung von Flächen zur Wasserrückhaltung berücksichtigt werden. Eine zusätzliche Einleitung des gesammelten Regenwassers bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung.</p>
<p><b>a5) – a6) Luft, Klima</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ostseeküstenland mit Jahresmitteltemperatur von 8,5 ° C und geringen Schwankungen dieser, mäßig warmen Sommern, milden Wintern und mittlerem Niederschlag pro Jahr von 500 – 600 mm (niederschlagsbenachteiligt),</li> <li>- große Windstärken, hohe Luftfeuchtigkeit,</li> </ul>	<p>Innerhalb der bebauten Bereiche wird es zur erhöhten Oberflächenerwärmung und einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation kommen. Dies wird für den sich südöstlich anschließenden Dorfkern nicht problematisch, aufgrund der begünstigten Hanglage am Hellberg. Für den gegenüber, östlich der Strandstraße, gelegenen</p>



Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>der Sondergebiete, die innerhalb der dargestellten Parkanlage liegen.</p>	 <p><b>Abbildung 37: Überprüfung der Ausdehnung auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 19</b></p> <p>Unabhängig von der Übernahme aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf überprüft die Gemeinde Hohenkirchen bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung eine Reduzierung der Ausdehnung in die westliche Landschaft.</p> <p>Unter Berücksichtigung vorliegender Erkenntnisse wird das Erfordernis zur Erweiterung in westliche Richtung aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen im Zuge der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung weiter überprüft. Rastgebiete besonderer Bedeutung befinden sich westlich der Ortslage Niendorf nicht. Siehe hierzu</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Gliederungspunkt Teil 2, 5.13.3.</p> <p>Der vorhandene Graben und die Biotope sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen worden und werden beachtet.</p>
<p><b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>- die Wohlenberger Wiek, die sich in geringer Entfernung zu den geplanten Ferienhausgebieten, erstreckt ist Bestandteil des:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SPA- Gebiets "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)</li> <li>• FFH- Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934- 302)</li> </ul>	<p>Die Managementpläne für das FFH- Gebiet "Wismarbucht" und das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ liegen vor. Nach derzeitigem Planungsstand wird von einer Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzziele ausgegangen. Konkrete Nachweise zur Verträglichkeit der Pläne und Projekte erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung je nach Erfordernis. Positiv wirken sich für das gesamte Gemeindegebiet und die Natura 2000-Schutzgebietskulisse die Entlastungseffekte durch die veränderte Wegeführung westlich der Härrewisch bei Hohen Wieschendorf aus.</p> <p>Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Zusammenhang mit dem Fremdenverkehrsprojekt in Hohen Wieschendorf FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das GGB und für das SPA durchgeführt. In der Kumulation wurden insbesondere die Zielsetzungen für den B-Plan Nr. 19, 416 Betten und für den B-Plan Nr. 24 96 Betten betrachtet. In Bezug auf Auswirkungen wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung zulässig ist und die Auswirkungen als gering eingeschätzt werden. Die Gästebetten werden zunehmen. In Bezug auf die Verträglichkeit mit dem SPA-Gebiet ist darzustellen:</p> <p>Lokale Auswirkungen auf Brutvögel und Bruthabitate innerhalb des EU-</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Vogelschutzgebietes sind im Umfeld der B-Pläne Nr. 19 (in Niendorf) und Nr. 24 (Blaue Wiek 2 bei der „Liebeslaube“) als gering einzuschätzen, da sich die touristische Nutzung im Sommerhalbjahr auf die Strandbereiche außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes konzentrieren wird. Zusätzlich werden durch Regelungen in Nachbargemeinden die sensiblen Bereiche geschützt werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das GGB ist darzustellen, dass für die genannten B-Pläne gleichartige Auswirkungen in Art und Intensität wie in Hohen Wieschendorf zu verzeichnen sind. Unter Beachtung der Entlastungen des Küstenraumes südlich des Anlegers in Richtung Zierow in der Gemeinde Hohenkirchen und unter Beachtung von Maßnahmen im Bereich der Stadt Klütz, die im Rahmen anderer Planverfahren bekanntgegeben wurden, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass eine Verträglichkeit gegeben ist. Die beabsichtigten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung führen zu einer spürbaren Entlastung, so dass insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen auch durch kumulative Wirkungen ausgeschlossen werden können. Siehe hierzu auch Gliederungspunkt 5.13 Bewertungen zur FFH-Verträglichkeit unter Bezugnahme auf die Bewertung der Strandnutzung und unter Bezug auf die GGB im Hinterland und die SPA und GGB „Wismarbucht und Salzhaff“ bzw. „Wismarbucht“ an der Küste.</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	nicht betroffen	<p>- die Entfernung von den dargestellten Ferienhausgebieten in Niendorf zu den im Süden der Gemeinde Hohenkirchen ausgewiesenen FFH- Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf" (DE 2133- 303) beträgt rund 3,6 km die zum FFH- Gebiet "Jameler Wald, Tressower See und Moorsee" (DE 2133- 302) rund 4,8 km</p>	<p>Entlastungseffekte werden durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den Bereich südlich des Campingplatzes „Liebeslaube“ gesehen. Die Erhöhung der Auswirkungen durch erhöhte Besucherzahlen im Zusammenhang mit Fremdenverkehrsprojekten im Verhältnis zur heutigen Nutzung wird als unerheblich (aufgrund der vorhandenen Vorbelastung) bewertet.</p> <p>Aufgrund der Entfernung und der Annahme, dass sich die Erholungsnutzung in Niendorf auf die Küstenbereiche konzentriert, gelten die Wald-FFH- Gebiete im Süden der Gemeinde als nicht betroffen.</p>
<p><b>c) Umwelt- bezogene Auswirkungen auf Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung</b></p>	nicht erheblich	<p>Der Bereich, in dem die Ferienhausgebiete geplant sind, liegt westlich der Strandstraße zwischen vorhandener Bebauung im Dorfkern und den strandnahen Bereichen mit einzelnen Gebäuden (Ferienanlage Seeblick, Bungalows) und dem Spiel- und Sportpark "Kindermotorland".</p> <p>Es sind nahezu ausschließlich Ackerflächen vorhanden. Sie haben für den Menschen produktive Funktion.</p> <p>- Gebiet durch Wander- und Radwege sehr gut erschlossen, touristische Infrastruktur ist vorhanden.</p> <p>- Niendorf im Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft. (Quelle: GLRP 2008)</p>	<p>Die Ausweisung von Ferienhausgebieten verstärkt die (touristischen) Beherbergungskapazitäten im Ort und schafft Angebote für Feriengäste, die etwa Campingplätze nicht nutzen können oder möchten.</p> <p>Negative Auswirkungen für die Anwohner und die Feriengäste angrenzender Bereiche wie Campingplatz, Ferienanlage Seeblick, ergeben sich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit vermehrte Abgas- und Staubimmissionen sowie Lärmimmissionen. Die Größe der geplanten Gebiete wird unter dem Gesichtspunkt der beabsichtigten Fremdenverkehrskapazitäten der Gemeinde Hohenkirchen entwickelt. Es handelt sich dabei um Flächen, die bereits ursprünglich für die Entwicklung vorgesehen waren. Von einer Herstellung der Vereinbarkeit mit den Zielen des übergeordneten Naturschutzes wird</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			ausgegangen.
<b>d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	nicht betroffen	In Niendorf sind derzeit keine Denkmale oder sonstigen Kulturgüter bekannt.	Es ergeben sich keine Auswirkungen.
<b>e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern</b>	nicht erheblich	- eine Vorbelastung der Luftqualität ist durch die Lage im Umfeld vorhandener Bebauung bzw. touristischer Nutzungen sowie durch die Lage an der Straße gegeben.	Erhebliche Emissionen bzw. Immissionen sind im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungsformen nicht zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist zu gewährleisten. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke wird die Herstellung neuer Anlagen und Leitungen erforderlich, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind. Bei Anschluss an die zentrale Ableitung erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Entsorger, der den Vertrag mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat. Die Auswirkungen sind nicht erheblich. Die Zufahrtssituation zur Ferienanlage soll verbessert werden, um auch Auswirkungen durch Fahrzeuge insbesondere in den Sommermonaten zu minimieren.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von</b>	nicht betroffen		Der Flächennutzungsplan trifft im Bereich Niendorf keine Darstellungen zur Nutzung regenerativer Energien. Es wird keine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz ausgeschlossen. Südlich der Ortslage vorhandene

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
Energie			landwirtschaftlicher Anlagen wurden für die Nutzung regenerativer Energien in Anspruch genommen (Photovoltaik Solarmodule).
g) Landschaftspläne u.a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	nicht betroffen	<p>Ein Landschaftsplan wird für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen derzeit nicht aufgestellt. Eine umfassende Bestandsaufnahme erfolgte anhand der Umweltdaten des LUNG.</p> <p>Als übergeordneter Plan der Landschaftsplanung gilt für das Gemeindegebiet Hohenkirchen der GLRP WM 2008.</p> <p>Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.</p>	<p>Die Planungsziele stimmen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf überein bzw. bleiben dahinter zurück.</p> <p>Bestandsgrundlagen und Ziele aus dem GLRP WM 2008 wurden bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt und schutzgutbezogen im Umweltbericht behandelt.</p>
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	Durchlüftungszonen sollen bei den Planungskonzepten erhalten bleiben.
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht erheblich	Das Gebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen geprägt.	Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltgüter beeinflussen sich gegenseitig. Die Bodenversiegelungen vermindern die Oberflächenwasserretention und -versickerung im Gebiet und erhöhen im Gegenzug den Oberflächenabfluss. Durch die Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen samt ihrer Randbereiche gehen (Teil)Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren oder werden beeinträchtigt. Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung durch die

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung im FNP kompensiert.</p> <p>Die erhöhte Verkehrsbelastung durch geplante Ferienbeherbergung hat Auswirkungen für die Luftqualität und menschliche Gesundheit, die aber als nicht erheblich eingestuft wurden.</p> <p>Auch der Einfluss auf das Landschaftsbild durch die Neuanlage von Ferienhausgebieten wird aufgrund der Größe und Arrondierung an bestehende Siedlungsteile als nicht erheblich betrachtet.</p> <p>Die Förderung der Erholungsnutzung durch Ausbau von Ferienanlagen entspricht dem Konzept der Gemeinde den Tourismus als Wirtschaftszweig weiter zu entwickeln und schafft Möglichkeiten, den Bedarf an Ferienbeherbergung zu decken. Die Bedeutung der Freiflächen im Gebiet als Erholungsraum wird gemindert. Auswirkungen durch die Erhöhung der Touristenanzahl werden unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Managementplanung im weiteren Aufstellungsverfahren geprüft. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass Vereinbarkeit hergestellt werden kann.</p>

## 5.2 Wohlenhagen, Am Gutshaus – Wohnbauflächen/ straßenbegleitende Wohnbebauung

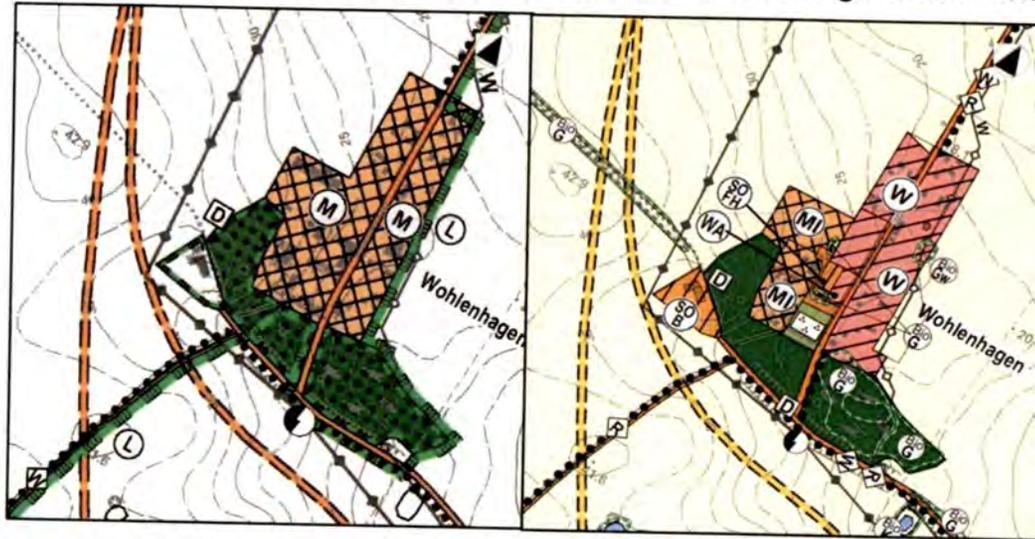


Abbildung 38: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Wohlenhagen, ohne Maßstab

Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen erfolgen nicht. Für den Geltungsbereich des B- Plan Nr. 13 wurden 2011 Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Amphibien und Reptilien durchgeführt und die Ergebnisse im Artenschutzfachlichen Beitrag (AFB) zum B- Plan regionalen Bestände der festgestellten Arten. Für Reptilien und Amphibien könnte es durch die Planung zum Verlust von potenziellen Winterquartieren oder Migrationskorridoren kommen, und sollte durch die im AFB vorgeschlagenen Vorsorgemaßnahmen kompensiert werden.

Hinsichtlich des Landschafts- bzw. Ortsbildes ist zu empfehlen, dass sich die Bebauung angemessen in das sehr dörflich geprägte Wohlenhagen einpasst und mit genügend begleitenden Grün-/ Gehölzstrukturen umgesetzt wird.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen durch Nachverdichtung im Innenbereich wird der Nachfrage von Baugrundstücken im ländlichen Raum begegnet. Bei dem geplanten Umfang, mit entsprechenden Festsetzungen im B- Plan sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Bevölkerung insgesamt positiv zu bewerten.

Für Wohlenhagen sind Änderungen der Art der baulichen Nutzung von Gemischten Bauflächen (M) zu Wohnbauflächen vorgesehen. Südwestlich der Ortslage wird aufgrund der bereits bestehenden Nutzung im Zusammenhang mit den Zielsetzungen für die Ortslage ein Sonstiges Sondergebiet für Beherbergung (SO B) unter Beachtung des Bestandes dargestellt. In den bereits bebauten Bereichen sind keine relevanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. In den unbebauten Bereichen, von denen einer gegenwärtig brach liegt und der andere vermutlich als Grünland gepflegt bzw. genutzt wird, hätte eine Bebauung Auswirkungen auf die Umweltgüter. Da die Flächengrößen aber insgesamt vergleichsweise gering sind, wird außer für

die Artengemeinschaften insbesondere der ökologisch wertvolleren Brache mit Gehölzstrukturen und den von der Überbauung betroffenen Boden nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen.

### 5.3 Groß Walmstorf



Abbildung 39: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Groß Walmstorf, ohne Maßstab

es werden Flächen reduziert und somit die Beeinträchtigungen durch Flächeninanspruchnahme in der Planung minimiert. In der Ortslage wurde am Rand der Ortslage zwischen dem Gutsbereich und dem Sportplatz unter Beachtung der örtlichen Situation das dem Wohnen dienende Grundstück im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Es handelt sich um ein im Bestand vorhandenes Grundstück; Umweltauswirkungen sind dadurch nicht beachtlich. Bei Planungen und Baumaßnahmen bzw. Gestaltungsmaßnahmen der Umwelt sind die wertvollen Gehölzbestände, hier insbesondere im Gutspark, zu beachten und zu berücksichtigen.

Für die Ortslage Groß Walmstorf ergeben sich bezüglich der Darstellungen im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf keine Änderungen oder Ergänzungen, die voraussichtlich negative Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter haben könnten. Bei Umsetzung der Planungen der zusätzlichen Flächen - Parkanlage am Gutshaus, Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Parkanlage östlich an das Gewerbegebiet angrenzend - ist von Verbesserungen oder der Beibehaltung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter auszugehen. Dies gilt auch für die Reduzierung der Wohnbaufläche im nordwestlichen Ortsbereich, westlich der Straße (L02).

Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für die Entwicklung der Ortslage Groß Walmstorf erfolgen mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht;

#### 5.4 Wahrstorf, Darstellung von Wohnbauflächen (W) anstatt von Gemischten Bauflächen (M)



Abbildung 40: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Wahrstorf, ohne Maßstab

Im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan sind für Wahrstorf im Norden der Ortslage straßenbegleitend zur Wahrstorfer Straße Wohnbauflächen und in der Ortsmitte sowie im südlichen Bereich Gemischte Bauflächen dargestellt. Die Entwicklungsziele der Gemeinde Hohenkirchen sehen für Wahrstorf eine dauerhafte (vorrangige) Wohnnutzung statt einer Durchmischung von gewerblichen oder landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Nutzungen und dem Wohnen vor. Es ist beabsichtigt, sämtliche Flächen als Wohnbauflächen darzustellen. Eine Differenzierung in Baugebiete ist nicht vorgesehen. Nutzungen außerhalb von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen / Vorhabenbezogenen Plänen sind entsprechend § 34

BauGB zu beurteilen. Von der Zulässigkeit bisher zulässiger Nutzungsformen (auch Kleinsiedlungen) wird ausgegangen. Weitergehende Festsetzungen bedürfen einer verbindlichen Bauleitplanung.

Eine Reduzierung der Fläche außerhalb des Verlaufs der Landesstraße L02, südöstlich ist nicht erfolgt. Aus Sicht der Gemeinde besitzt die Fläche städtebauliches Gewicht und soll erhalten bleiben. Einer Darstellung im Flächennutzungsplan gegenüber der Außenbereichsdarstellung wurde Vorrang eingeräumt.

Aufgrund dessen, dass die Ortslage Wahrstorf im Wesentlichen bebaut ist und die zukünftige Bebauung über Satzungen nach § 34 BauGB geregelt ist, wird eine detaillierte schutzgutbezogene Prüfung der Umweltbelange nicht erforderlich. Die ursprünglich im Vorentwurf vorgesehene und durchgeführte Überprüfung ist entbehrlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 wurde bereits umgesetzt. Flächen im Bereich am Gutshaus wurden reduziert. Somit wird die Flächeninanspruchnahme in Wahrstorf geringer und zusätzliche Auswirkungen über den Bestand hinaus sind nicht zu befürchten. Flächen für die Landwirtschaft werden nicht in Anspruch genommen. Aufgrund der Stellungnahme der Forstbehörde zum Entwurf wurde im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde Hohenkirchen für das östlich vom Gutshaus gelegene Grundstück die Waldfläche nachrichtlich übernommen. Somit wurde im Planaufstellungsverfahren geklärt, dass für ein einzelnes Grundstück östlich vom Gutshaus keine Verdichtung mehr möglich ist. Weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.

### 5.5 Hohenkirchen, Darstellung von Wohnbauflächen (W) anstatt von Dorfgebieten (Gemischte Bauflächen - MD)



Abbildung 41: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohenkirchen, ohne Maßstab

im Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow als Allgemeines Wohngebiet dargestellt – wird im Zuge der Neuaufstellung großflächig reduziert. Damit ist eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes für die Zukunft dauerhaft gesichert bzw. eine Bewahrung des bisher hervorragenden Landschaftsbildes aus südwestlicher Richtung. Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird bevorzugt. Unter Berücksichtigung der Funktion von Hohenkirchen als gemeindlicher Hauptort werden zusätzliche Wohnbauflächen im östlichen Bereich (anstelle von Flächen für Kleingärten und Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt. Für die dargestellten Grünflächen des Friedhofs an der denkmalgeschützten Kirche ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen. In Bezug auf die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Südosten, Entzug landwirtschaftlicher Fläche, wird aufgrund der Größenordnung davon ausgegangen, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht beeinträchtigt sind. Es werden zwar Flächen mit mehr als 50 Bodenpunkten in Anspruch genommen, jedoch unterhalb der Relevanzschwelle.

Gegenüber dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow wurde für den Großteil der Ortslage Hohenkirchen die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebieten (MD) zu Wohnbauflächen bzw. zu einem Allgemeinen Wohngebiet sowie zu einem Mischgebiet - MI vorgenommen. Innerhalb des Mischgebietes ist die Stärkung der Versorgungsfunktion der Ortslage für die Gemeinde Hohenkirchen vorgesehen.

Die Wohnnutzung ist vorherrschend und landwirtschaftliche Betriebe sind im Ort nicht vorhanden. Beurteilungen zum Baurecht erfolgen nach § 34 BauGB und im Bedarfsfall sind Bebauungspläne aufzustellen. Bei Erfordernis sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Festsetzungen zu treffen. Auswirkungen werden nur für die gegenwärtig un bebauten bzw. sehr locker bebauten Teilbereiche betrachtet.

Das ehemals vorgesehene Wohngebiet im Westen -

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p>a1), a2), a9)  <b>Pflanzen,  Tiere,  biologische  Vielfalt</b></p>	erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach Luftbildauswertung (Befliegung 08/2019) handelt es sich um genutzte bzw. gepflegte innerstädtische Grünlandflächen und brach gefallene Flächen mit einzelnen Gehölzgruppen sowie vermutlich um Kleingärten im Südwesten, anschließend an Sportplatz</li> <li>- nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine (landesweit) bedeutsamen Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzen- und Tierarten bzw. Pflanzengesellschaften und Tiergruppen bekannt</li> <li>- es wird von einem durchschnittlichen Artenspektrum dörflicher Siedlungen ausgegangen mit charakteristischen synanthropen Arten, höhere Bedeutung haben die Gehölzgruppen und die Brachen</li> </ul>	<p>Durch die Wohnbebauung/ Wohnnutzung gehen die Biotope als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren; auf den unbebauten Grundstücksteilen wird sich auch Vegetation entwickeln bzw. werden Anpflanzungen vorgenommen, die jedoch den ökologischen Wert der vorhandenen Brachflächen mit Gehölzen nicht erreichen können – <b>erhebliche Auswirkungen.</b></p> <p>Über die Notwendigkeit von Erfassungen für bestimmten Tierartengruppen (etwa Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) und eine Biotoperfassung, bei der die Biotop- und Nutzungstypen sowie Pflanzenarten bewertet werden, wird im Bedarfsfall entschieden. Gegebenenfalls sind Potenzialabschätzungen ausreichend. Grundsätzliche Belange sind nicht berührt.</p>
	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die landwirtschaftlichen Freiflächen um Hohenkirchen westlich der Landesstraße (L02) haben als potenzielles Nahrungs- und Rastgebiet für Wat- und Wasservögel eine sehr hohe Bedeutung, diejenigen östlich der L02 gelegen haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff: 26.Mai 2020)</li> </ul> <p>es wird angenommen das die Rastvögel einen gewissen Abstand zur Siedlung einhalten</p>	<p>Die geplanten Wohnbauflächen liegen innerhalb der Ortslage und am südöstlichen Ortsrand in Arrondierung an bestehende bebaute Bereiche. Die Siedlungsgrenzen werden nicht bedeutend ausgedehnt und vorhandene Bebauungskanten nicht wesentlich überschritten. Im Südwesten werden sie von den vorhandenen Grünflächen mit Gehölzbeständen abgegrenzt. <b>Auswirkungen für Rastvögel und Rastflächen ergeben sich nach Wertung der Zielsetzungen nicht.</b></p>
	nicht erheblich		<p>Die Biotope wurden im FNP nachrichtlich</p>





Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			im Innenbereich von voraussichtlich <b>nicht erheblichen</b> Auswirkungen ausgegangen.
<b>a5)- a6) Luft, Klima</b>	nicht erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ostseeküstenland mit Jahresmitteltemperatur von 8,5 ° C und geringen Schwankungen dieser, mäßig warme Sommern, milde Wintern und mittlerem Niederschlag pro Jahr von 500 – 600 mm (niederschlagsbenachteiligt)</li> <li>- große Windstärken, hohe Luftfeuchtigkeit, Hauptwindrichtung Südwest (Quelle: GLRP WM 2008, Deutscher Wetterdienst 1991a,b: Klimadaten der Stationen Boltenhagen und Travemünde)</li> <li>- die un bebauten Grünland- und Brachefläche haben kleinräumlich eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung des Gebiets</li> </ul>	<p>In Folge der Errichtung von Wohnhäusern und Nebenanlagen würden sich die Oberflächenerwärmung und die bodennahe Luftzirkulation verändern. Bedeutsame Schadstoffemissionen sind von der Planung nicht zu erwarten. Festsetzungen zur Bauweise (offen/ Einzelhäuser/ Reihe etc.) und zu Bauformen werden zum Beispiel erst auf B-Plan-Ebene getroffen. Eine zu dichte, kleinparzellige Bebauung sollte vermieden werden.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Bebauung ist auf dieser Planungsebene nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen lokalklimatisch relevant und damit erheblich sind und die Luftzirkulation nachhaltig gestört werden würde.</p>
<b>a9) Landschaft/ Landschaftsbild</b>	nicht erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertung des Landschaftsbildes (im großräumlichen Maßstab): gering bis mittel</li> <li>- bisher ist das Ortsbild von Hohenkirchen sehr dörflich geprägt, besonders die Grün- und Gehölzstrukturen werben es auf</li> <li>- die denkmalgeschützte, namensgebende Kirche mit Friedhof und der Sportplatz mit</li> </ul>	Die vorgesehene Flächennutzungsplanung dient als vorbereitende Bauleitplanung und stellt die Grundzüge für die zukünftige bauliche und sonstige Entwicklung im Gemeindegebiet dar. Bei Umsetzung des Flächennutzungsplanes können im Innenbereich neue Grundstücke für die Bebauung vorbereitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass dennoch das dorftypische Erscheinungsbild gewahrt werden kann, zumal

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		den einrahmenden Baumreihen nehmen als Grünflächen eine besondere, bedeutsame Stellung ein	<p>es sich um Arrondierungen und Innenverdichtungen in der Ortslage handelt. Um gravierende Veränderungen zu vermeiden, sollte keine zu dichte, kleinparzellige Bebauung stattfinden. Zudem wird der Erhalt und die Fortführung/ Ergänzung der am Siedlungsrand verlaufenden Gehölzreihen empfohlen. Die bedeutenden Grünflächen bleiben durch die Darstellungen vollständig erhalten</p> <p>Unter Berücksichtigung der grünplanerischen Empfehlungen sind die Auswirkungen als <b>nicht erheblich</b> zu werten.</p>
<p><b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>- die Entfernung von Hohenkirchen zu dem im Süden der Gemeinde Hohenkirchen ausgewiesenen FFH- Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf" (DE 2133- 303) beträgt rund 2,9 km und zum FFH- Gebiet "Jameler Wald, Tressower See und Moorsee" (DE 2133- 302) rund 2,6 km.</p> <p>- die Wohlenberger Wiek, die sich in ca. 1,8 km Entfernung erstreckt, ist Bestandteil des:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SPA- Gebiets "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)</li> <li>• FFH- Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934- 302)</li> </ul>	<p>Die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Ortsteil Hohenkirchen hat keine direkten Auswirkungen auf die FFH- Gebiete (GGB) und das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA- Gebiet). Die Größe bzw. der Umfang von zusätzlichen Wohnbauflächen im Vergleich zum Bestand sind gering. Die Bauflächen sind zur dauerhaften Wohnnutzung und nicht zur Ferienbeherbergung vorgesehen. Das Freizeitverhalten von Feriengästen wäre anders einzuschätzen als von Einwohnern. Dies wird auch in den vorliegenden FFH-VU für die SPA und GGB an der Küste beachtet und bewertet. Die Nutzung der Waldgebiete und der Wohlenberger Wiek durch die künftigen Bewohner zur Naherholung wird eher sporadisch- periodisch angenommen und nicht saisonal konzentriert wie bei den Feriengästen.</p> <p>Die Managementpläne für das FFH – Gebiet "Wismarbucht", das " SPA – Gebiet "Wismarbucht</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>und Salzhaff" und das FFH-Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf" liegen vor.</p> <p>Nach gegenwärtigem Stand der Erkenntnisse wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen ist keine weitergehende Prüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und auch der verbindlichen Bauleitplanung für den in der Ortslage Hohenkirchen vorgesehenen Bebauungsplan Nr. 29 erforderlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind durch die beabsichtigte Wohnnutzung in Hohenkirchen nicht zu erwarten.</p>
<p><b>c) Umwelt-bezogene Auswirkungen auf Mensch, menschliche Gesundheit u. Bevölkerung</b></p>	<p>nicht betroffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine geringfügige Vorbelastung mit Luftschadstoffen innerhalb der Ortslage ist anzunehmen</li> <li>- eine wirtschaftliche Bedeutung der Flächen wird nicht angenommen</li> <li>- eine intensive Freizeitnutzung der betreffenden Freiflächen wird nicht angenommen, zudem dafür südöstlich ausreichend Flächen zur Verfügung stehen</li> </ul>	<p>Mit Umsetzung zusätzlicher Wohnbebauung im vorgesehenen Umfang sind keine erheblichen Emissionen (Schadstoffe, Lärm, sonstige) zu erwarten. Das Angebot an Freiräumen zur Freizeitnutzung v. a. für Sport und zum Spielen im Ort wird als ausreichend betrachtet.</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p><b>d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter</b></p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>- Hohenkirchen Dorfstraße 28, Wohnhaus (Nr. 709)                      - Hohenkirchen Dorfstraße 38, Pfarrhof: Wohnhaus und Stall (Nr. 710)                      - Hohenkirchen Kirche, Grabsteine, Einfriedung, Kriegerdenkmal (1914 – 1918) (Nr. 711 und Nr. 708)</p> <p>(Quelle: Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg in der aktuellsten Korrekturfassung vom 29.07.2019)</p>	<p>Die Baudenkmale sind im FNP dargestellt und sind zu beachten.                      Durch das Vorhaben FNP sind keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.</p>
<p><b>e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>- eine Vorbelastung der Luftqualität ist durch die Lage im Umfeld vorhandener Bebauung sowie durch die Lage an der Straße gegeben</p>	<p>Erhebliche Emissionen bzw. Immissionen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsform nicht zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist zu gewährleisten. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke wird die Herstellung neuer Anlagen und Leitungen erforderlich, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind. Bei Anschluss an die zentrale Ableitung erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über den Zweckverband Wismar. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Entsorger, der den Vertrag mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat. <b>Die Auswirkungen sind nicht erheblich.</b></p>
<p><b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie</b></p>	<p>nicht betroffen</p>		<p>Der Flächennutzungsplan trifft im Bereich Hohenkirchen keine Darstellungen zur Nutzung regenerativer Energien. Es werden keine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz ausgeschlossen.</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p><b>g) Landschaftspläne u.a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts</b></p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>Ein Landschaftsplan wird für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen derzeit nicht aufgestellt. Eine umfassende Bestandsaufnahme erfolgte anhand der Umweltdaten des LUNG.</p> <p>Als übergeordneter Plan der Landschaftsplanung gilt für das Gemeindegebiet Hohenkirchen der GLRP WM 2008.</p> <p>Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.</p>	<p>Bestandsgrundlagen und Ziele aus dem GLRP WM 2008 wurden bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt und werden bei Bedarf schutzgutbezogen im Umweltbericht behandelt.</p>
<p><b>h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</b></p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>Durchlüftungszonen sollen bei den Planungskonzepten erhalten bleiben.</p>
<p><b>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>Die Grünland- und ruderalisierten Bracheflächen sind anthropogen geprägt bzw. beeinflusst.</p>	<p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltgüter beeinflussen sich gegenseitig. Die Bodenversiegelungen vermindern die Oberflächenwasserretention und -versickerung im Gebiet und erhöhen im Gegenzug den Oberflächenabfluss. Durch die Umnutzung von Grünland und Bracheflächen gehen (Teil)Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren oder werden beeinträchtigt. Über die Erfordernisse von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im konkreten Fall zu entscheiden. Bei Erfordernissen ist der entsprechende Ausgleich zu sichern. Relevante Emissionen durch die Planung sind</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>nicht zu erwarten.                      Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen mit dem Ziel einer Nachverdichtung im Innenbereich wird der Nachfrage von Baugrundstücken im ländlichen Raum begegnet. Bei dem geplanten Umfang sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ Bevölkerung insgesamt positiv zu bewerten.</p>

## 5.6 Alt Jassewitz

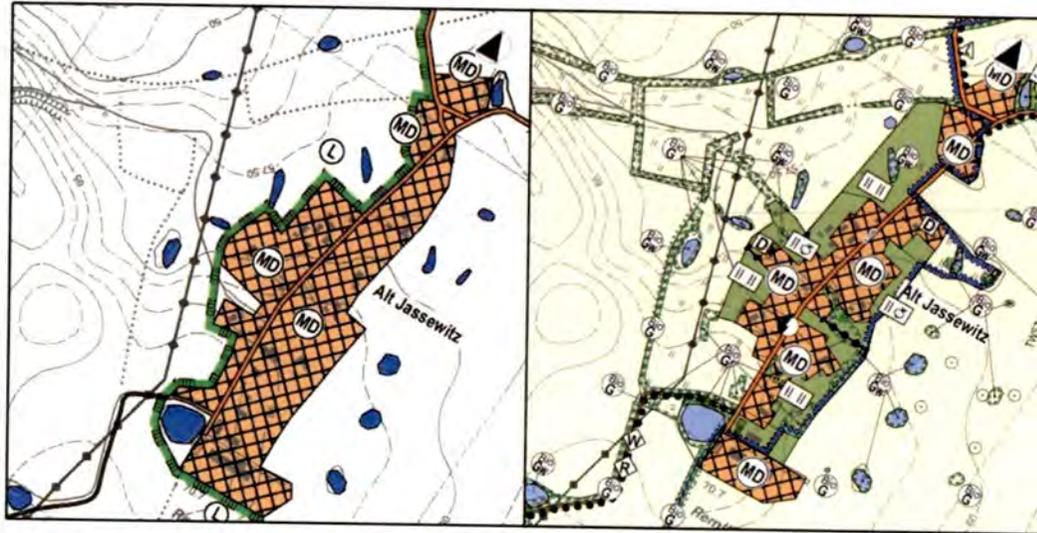


Abbildung 42: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Alt Jassewitz, ohne Maßstab

Ersatzmaßnahmen für Eingriffe im sonstigen Gemeindegebiet im Rahmen der Eingriffsregelung zu überprüfen. Dieser Belang ist außerhalb und unabhängig des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan zu beachten.

In der Ortschaft Alt Jassewitz sollen die als Dorfgebiet (MD) dargestellten Bauflächen künftig weiterhin als MD-Gebiete dargestellt werden. Sie werden zu großen Teilen reduziert und den Zielsetzungen des Bebauungsplanes für die Ortslage angepasst. Die reduzierten Teilflächen sollen als Wiesen oder Streuobstwiesen dargestellt werden. Dies sichert die Erhaltung des Bestands an großflächigen Grünlandflächen im Ort und soll auch weiterhin eine Nutzungsdurchmischung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen ermöglichen. Im Norden, östlich der Straße, ist vorgesehen, den bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich um das Kleingewässer als Schutzgrün darzustellen. Die Auswirkungen der Neuaufstellung des FNP auf die Umweltbelange sind

für Alt Jassewitz als durchweg positiv anzusehen. Aufwertungen der Flächen, zum Beispiel im Umfeld des Kleingewässers, sind in Bezug auf die Anrechnung auf ein Öko-Konto für Ausgleichs- und

## 5.7 Manderow

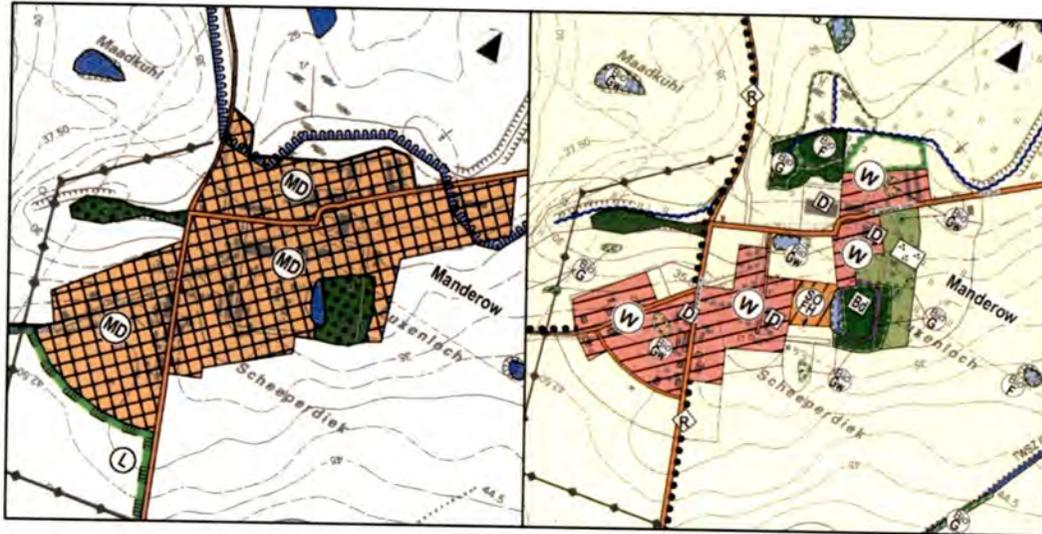


Abbildung 43: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Manderow, ohne Maßstab

wird die Flächeninanspruchnahme insbesondere in Manderow für zukünftige Bepflanzungen reduziert; dies ist auch ein Erfahrungswert aus den vergangenen 30 Jahren und der Wohnbauflächenanalyse in der Gemeinde Hohenkirchen. Eine mögliche Verdichtung in den derzeit locker bebauten Dorfteilen innerhalb der geplanten Wohngebiete ist im Hinblick auf die beachtliche Zurücknahme der Bauflächen als akzeptabel hinzunehmen, insofern sich dadurch voraussichtlich auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltgüter ergeben. Die naturschutzfachlich wertvollen Biotope (Gehölzgruppen, Kleingewässer, Feuchtwiese) sind nach § 20 NatSchAG M- V geschützt und wurden im FNP nachrichtlich übernommen. Ihr Erhalt und die Verbote der Veränderung ihrer Gestalt sowie der Beeinträchtigung sind zukünftig zu beachten. Es kann hier daher auf eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange verzichtet werden.

Für die Ortslage Manderow werden die Zielsetzungen durch die Gemeinde überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich ein untergeordneter Bereich, der auch dem Ferienwohnen dient, wird als Sondergebiet für Ferienhäuser dargestellt. Damit wird der im Ort vorherrschenden Nutzung Rechnung getragen. Im Flächennutzungsplan werden anstelle der bisher dargestellten Dorfgebiete Wohnbauflächen und mit einer wesentlich geringeren Flächeninanspruchnahme dargestellt. Damit wird der Bestand im Ort berücksichtigt. Das Wohnen ist die vorherrschende Nutzung in der Ortslage. Im Ort ist ein Beherbergungsbetrieb mit Tierpension vorhanden. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse zur Bereitstellung von Flächen werden bisher dargestellte

Bauflächen in größerem Umfang zurückgenommen, um eine bedarfsgerechte und flächenschonende Entwicklung zu ermöglichen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für die gemeindliche Entwicklung

Altlastverdächtige Fläche: Südwestlich von Manderow zwischen dem Radwanderweg und der Waldfläche ist von der unteren Bodenschutzbehörde die altlastenverdächtige Fläche (NWM/58033/AAT/002/00) zum Entwurf mitgeteilt worden. Der Bereich liegt außerhalb der Darstellungen von Bauflächen oder Baugebietsflächen im FNP, sondern innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erfolgt auf der Grundlage der Mitteilung der unteren Bodenschutzbehörde zum Entwurf (altlastverdächtige Fläche in der Gemarkung Manderow, Flur 1, Flurstücke 72, 212, 71/2, 77). Auswirkungen auf Bauflächen sind nicht vorhanden. Keine Betroffenheit.

## 5.8 Gramkow



Abbildung 44: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Gramkow, ohne Maßstab

Die geplanten Änderungen der Art der baulichen Nutzung und die Neudarstellungen von Grünflächen in Gramkow stellen Anpassungen an rechtsverbindliche Bauleitpläne (B- Plan Nr. 4, B- Plan Nr. 16, B- Plan Nr. 17) dar. Für den B- Plan Nr. 17 ist im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Für erhebliche, nicht vermeidbare Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen sind mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt worden. Eine Prüfung der Umweltbelange ist demnach bei der FNP- Neuaufstellung nicht mehr notwendig. Darüber hinaus sind in der Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes, der aufgestellt wurde, die Belange bewertet worden.

Zwischen den Ortslagen Gramkow und Beckerwitz liegt eine Anlage zum Halten von Rindern, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt wurde (Engeland GbR, Gemarkung Beckerwitz, Flur 1, Flurstücke 66/2, 67/4, 76/2, 78/2). Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Bauflächen sind in den Ortslagen Beckerwitz und Gramkow dargestellt, wie im Bestand vorhanden, so dass Konflikte nicht hervorgerufen oder verschärft werden. Die

Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs durch die beabsichtigten Entwicklungen im Ortsteil Hohen Wieschendorf auf die umliegende Bestandsbebauung wurden schalltechnisch untersucht und beurteilt. Aus gutachterlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28.

## 5.9 Beckerwitz

Im Ort sind gegenüber den Darstellungen im bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow Reduzierungen von Bauflächen/ Baugebieten vorgenommen worden. In einigen Bereichen des ehemals großflächigen Dorfgebiets (MD) ändert sich die Art der baulichen Nutzung; das entspricht Anpassungen an den Status quo/ Bestand; es wird die straßenbegleitende Bebauung favorisiert und keine Ausdehnung hinter den Grundstücken in "zweiter Reihe" angestrebt.

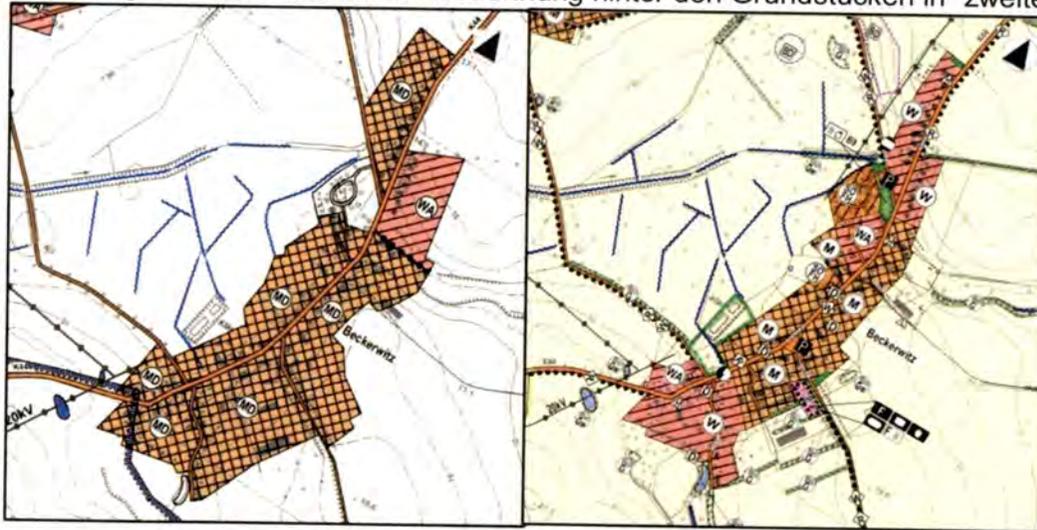


Abbildung 45: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz, ohne Maßstab

Rahmen der Bewertung der Umweltbelange. Da auf die Flächeninanspruchnahme auf dieser Fläche verzichtet wird, ebenso wie auf Flächen für die wohnbauliche Entwicklung in Randbereichen, wird auf eine detaillierte, schutzgutbezogene Umweltprüfung verzichtet. Aus grünordnerischer Sicht wird eine Erhaltung der Gehölzstrukturen empfohlen.

Für die Teile, in denen der Bestand durch die Neudarstellungen lediglich "gesichert" werden soll, ergeben sich voraussichtlich keine Veränderungen, die auf die Umweltgüter negativ wirken könnten; in den bereits mehr oder weniger dicht bebauten Bereichen werden kaum bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gesehen; wenn es zur Nachverdichtung kommt, kann dies nur kleinflächig geschehen; hervorzuheben ist, dass bestehende freiräumlich wichtige Grünflächen durch entsprechende Darstellungen (...) langfristig als Freiräume erhalten bleiben.

Die verbindlichen rechtskräftigen Bebauungspläne sind zu berücksichtigen.

Die Gemeinde hatte sich ursprünglich im Rahmen der

Umweltprüfung auf eine Teilfläche im äußersten Nordwesten an die vorhandene Bebauung anschließende Freifläche (die Fläche war wohl zu Ferienzwecken genutzt worden) konzentriert im

Am Ortsrand von Beckerwitz liegt am Weg in Richtung Campingplatz die Flüssiggasanlage (Primagas GmbH, Regionalcenter Ost), die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde (Gemarkung Beckerwitz, Flur 1, Flurstück 23/2; zum Ende des Aufstellungsverfahrens: Flurstück 23/11). Die Anlage genießt Bestandsschutz. Die Darstellung von Bauflächen wurde gegenüber dem vorhergehenden wirksamen Teilflächennutzungsplan in diesem Bereich zurückgenommen, so dass Konflikte nicht hervorgerufen oder verschärft werden. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs durch die beabsichtigten Entwicklungen im Ortsteil Hohen Wieschendorf auf die umliegende Bestandsbebauung wurden schalltechnisch untersucht und beurteilt. Aus gutachterlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28.

#### 5.10 Beckerwitz- Ausbau – gemischte Bauflächen anstelle allgemeiner Wohngebiete und Campingplatz

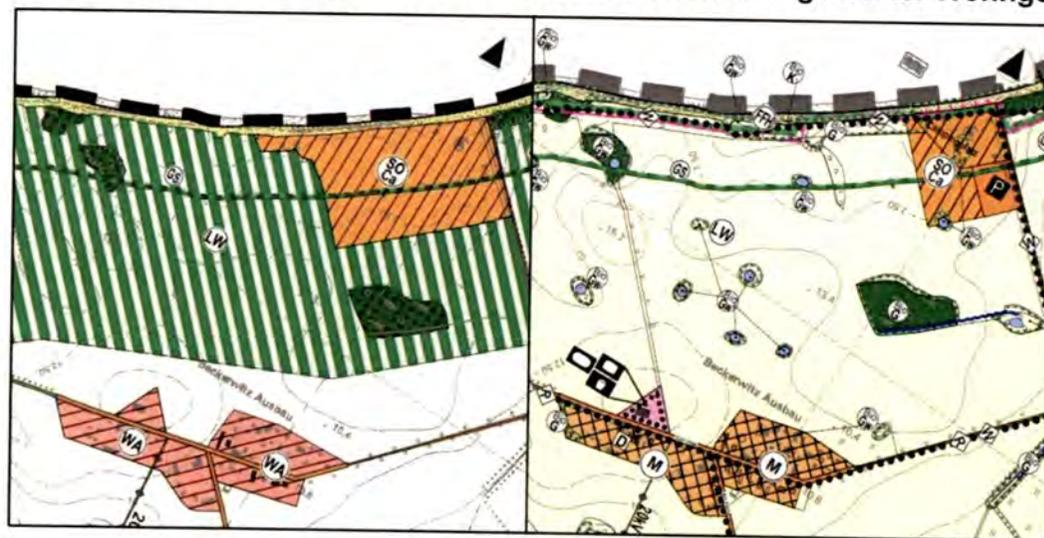


Abbildung 46: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Beckerwitz-Ausbau, ohne Maßstab

Im Ortsteil Beckerwitz- Ausbau werden die bisher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Fläche nordöstlich der Straße wird geringfügig reduziert.

Die Fläche für das ausgewiesene Sondergebiet Campingplatz wird gegenüber der Darstellung des bislang wirksamen Teilflächennutzungsplanes nahezu halbiert. Mit der nun im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung wird der Bestand erfasst und eine geringe Erweiterungsmöglichkeit berücksichtigt. Durch die nun im Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsflächen wird sichergestellt, dass eine Verlagerung von Stellplätzen von den am Strand genutzten Flächen landseits möglich bleibt (z.B. bei

Küstenabtrag). Das Gehölzbiotop und das Küstenbiotop (beide geschützt nach § 20 NatSchAG M-V) sowie das FFH-Gebiet würden durch die Reduzierung der Fläche künftig geringer

beeinträchtigt werden und die Erschließungsstraße zum Campingplatz wäre auch für eine große Erweiterungszahl ggf. nicht mehr ausreichend.

Die Fläche nordwestlich der Straße wird als Fläche für Gemeindebedarf dargestellt. Auch für die Nutzung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes der ehemals betriebenen Jugendherberge als Gemeinbedarfseinrichtung wird eine Umweltprüfung nicht als erforderlich angesehen. Da auf die Flächen, die im Rahmen des Vorentwurfs im Rahmen einer detaillierten Umweltprüfung betrachtet wurden, die nordwestliche und die nordöstliche Ergänzung, verzichtet wurde, kann auch auf die detaillierte Prüfung der Umweltbelange schutzgebietsbezogen verzichtet werden. Auch Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind aus Sicht der Gemeinde bei Beibehaltung der Nutzung des Campingplatzes nicht zu erwarten. Großflächige Flächeninanspruchnahmen erfolgen nicht. Die Inanspruchnahme von Flächen wird reduziert. Es handelt sich im Wesentlichen um Flächen, die bestandsorientiert genutzt werden; lediglich verdichtende Bebauungen in der Ortslage sind aus Sicht der Gemeinde innerhalb der dargestellten Bauflächen gewünscht. Damit wird die Ortslage im Gefüge der gemeindlichen Entwicklung entsprechend beachtet. Aufgrund der Flächenrücknahmen wird auf eine detaillierte, schutzbezogene Umweltprüfung verzichtet. Diese ist entbehrlich.

## 5.11 Hohen Wieschendorf



Abbildung 47: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für die Ortslage Hohen Wieschendorf, ohne Maßstab

Für die Vorhaben bestehender Planungen sowie die genehmigten bestehenden Nutzungen in der Ortslage Hohen Wieschendorf, den Golfplatz, den Sportboothafen (SO Ha) mit angegliedertem Parkplatz und Ferienhaussiedlung (SO FH) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemals VE/ VB- Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Gramkow) und die Ferienhausgebiete bzw. sonstigen Sondergebiete für Fremdenverkehr, touristische Infrastruktur, Hotel um den Golfplatz bzw. südlich vom Golfplatz und östlich der gewachsenen Ortslage südlich der Straße Zum Anleger, die Dorfgebiete in der Ortslage und die geplanten allgemeinen Wohngebiete im Gebiet des B-Planes Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen wird von einer Vereinbarkeit mit Schutzzweck und

Entwicklungsziel der internationalen Schutzgebiete, FFH- Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934- 302) und EU- Vogelschutz- Gebiet/ SPA- Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) ausgegangen. Auswirkungen werden unter Berücksichtigung von Besucherlenkungsmaßnahmen, die bereits realisiert werden in Richtung Zierow mit einem neuen Weg um die Härrwisch und mit einer saisonalen Einschränkung der Wegestrecke an der Huk als nicht erheblich angesehen. Zu weitergehenden Ausführungen siehe die Nachweise zur FFH-Verträglichkeit im Rahmen dieser Begründung unter Gliederungspunkt Teil 2, 5.13 zur Bewertung der FFH-Verträglichkeit unter besonderer Beachtung der Bewertung der Strandnutzung und der Auswirkungen auf die GGB im Hinterland und des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und des GGB „Wismarbucht“ an der Küste. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen konkrete Nachweise zur Verträglichkeit der Vorhaben mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse. Siehe auch die gesonderten Verträglichkeitsnachweise.

Von der Flächeninanspruchnahme her entsprechen die für die Überbauung und Nutzung vorgesehenen Flächen denen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes für den Ortsteil Hohen Wieschendorf. Insgesamt werden die Flächeninanspruchnahmen reduziert. Für die Flächen östlich der Ortslage kommt es zu einer geringfügigen Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes. Aufgrund der Bevölkerungsanalyse und Entwicklung und des Wohnbedarfsnachweises und entsprechend der Geringfügigkeit der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von 3,41 ha (davon 3,24 ha mit einer Ackerwertzahl > 50), wird davon ausgegangen, dass die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann.

Für die erheblichen, nicht vermeidbaren Umweltauswirkungen wurden im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der B-Planebene für den B-Plan Nr. 27 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die bereits realisiert wurden. Der verbleibende Bedarf wurde durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Obwohl unter Berücksichtigung des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow kaum relevante Flächenveränderungen vorgenommen wurden und Flächenrücknahmen erfolgt sind, erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Prüfung der Umweltbelange. Eine detaillierte Prüfung der Umweltbelange erfolgt auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 für den Bereich östlich der Ortslage Hohen Wieschendorf. In dem Bebauungsplan Nr. 28 werden die Zielsetzungen für die touristische Entwicklung (Hotel, Golfclub, touristische Infrastruktur) ebenso beachtet, wie die Wohnentwicklung im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes. Eine Übersicht zu den Plangebietten in der Ortslage Hohen Wieschendorf ist zu Zwecken der Übersichtlichkeit dargestellt.

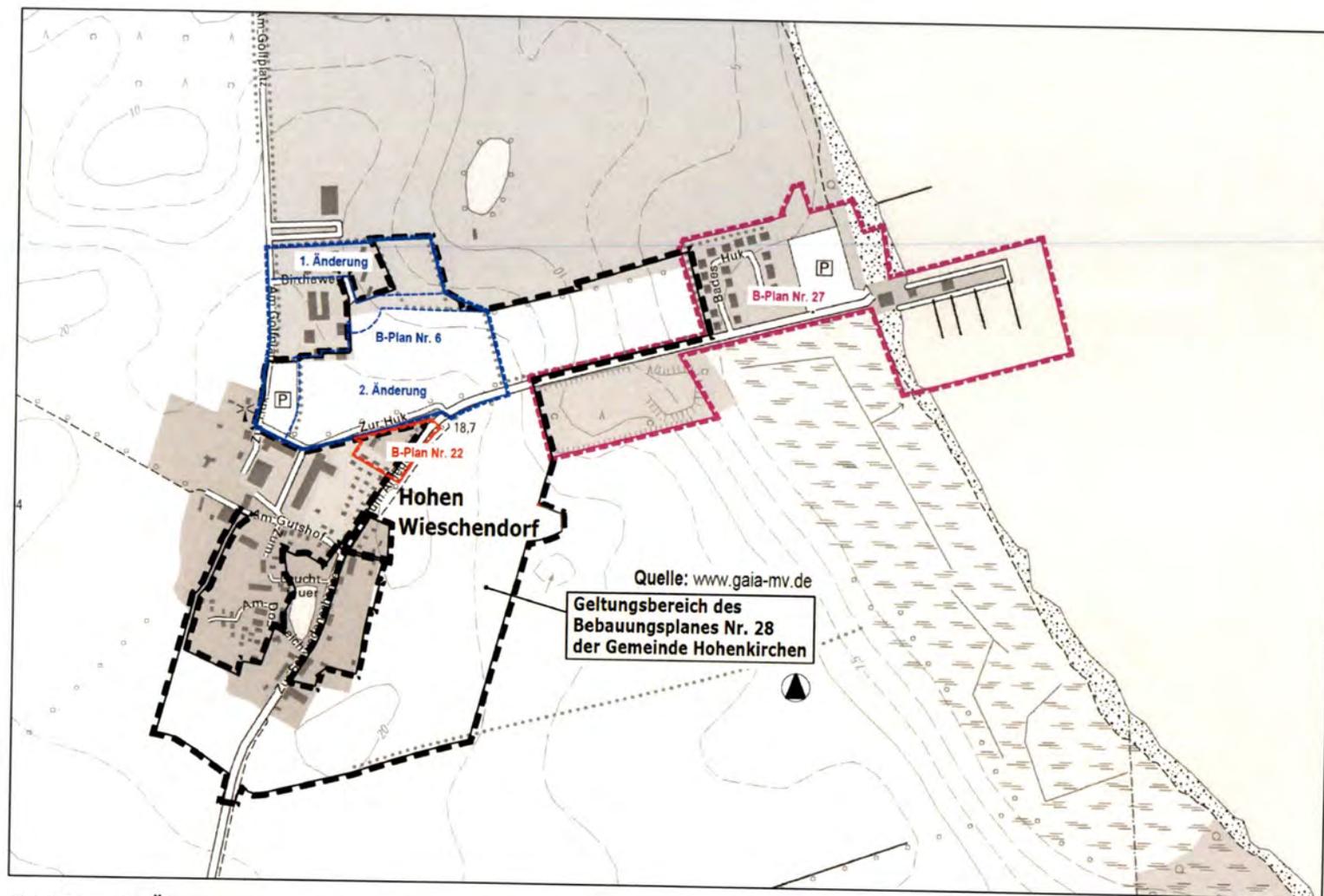


Abbildung 48: Übersicht der Geltungsbereiche der rechtskräftigen B-Pläne und des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 28

Gegenstand der Prüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch die Prüfung einer Trasse einer Ortsumgehung. Der Anteil an Baufläche wurde reduziert und Grünflächen wurden zur Gliederung der Baugebiete berücksichtigt, die auch einer verbesserten Aufenthaltsqualität dienen sollen. Das Fremdenverkehrskonzept stellt auch Infrastruktureinrichtungen in der Ortslage Hohen Wieschendorf zur Verfügung, um eine Entlastung des Strandbereiches zu erreichen. Die Änderung der Bauflächen östlich der Ortslage im Vergleich zur bisher wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes wird als positiv bewertet.

Durch die geplante Ortsumgehungsstraße wird eine Entlastung des inneren Ortskerns erreicht. Die Rücknahme von Bebauung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 für Ferienutzung zugunsten von Infrastruktur wird als vorteilig angesehen. Das Gesamtkonzept von Hohen Wieschendorf wird aus Sicht der Gemeinde als stimmig bewertet.

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<b>a1), a2), a9) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt</b>	unerheblich	Die Vorhaben im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 27 sind planungsrechtlich geregelt. Entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden gesichert und realisiert.	Aufgrund der Realisierung von Maßnahmen ist die Auswirkung unerheblich.
	erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Für das allgemeine Wohngebiet östlich der Ortslage ist beachtlich, dass die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzung zu bewerten ist. Es handelt sich jedoch bereits um Flächen, die im wirksamen Teilflächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Die Fläche grenzt teilweise an Feldhecken und Feldgehölze an.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von einem durchschnittlichen Artenspektrum der Agrarlandschaft auszugehen. Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzen und Tiere sind bisher für den Bereich nicht bekannt. Deshalb wird der Bereich mit allgemeiner Bedeutung für diese Umweltgüter</li> </ul>	Im Zusammenhang mit der Entwicklung des WA-Gebietes ist die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Gartennutzung mit erheblichen Auswirkungen für Tiere und Pflanzen verbunden. Lebensraum geht verloren; Biotopfunktionen der freien Landschaft werden verändert. Die beabsichtigten Grünflächen, die der Gliederung des Baugebietes dienen, können jedoch geringfügig die Biotopfunktionen übernehmen. Das nunmehrige Konzept berücksichtigt bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Gliederung, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 28 umgesetzt wird. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurden gesonderte Erfassungen (im Zusammenhang mit

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
	wenig erheblich	<p>bewertet.</p> <p>- Der Bestand wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 detailliert betrachtet.</p> <p>- die gesetzlich nach § 20 NatSchAG M- V geschützten Salzwiesen östlich von Hohen Wieschendorf (mit Röhrichbeständen und Rieden) erstrecken sich in sehr geringer Entfernung (20 – 30 m) vom Vorhabengebiet Parkplatz (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27) an der Küste entlang Richtung Zierow</p> <p>- im Bereich der Salzwiesen wurden die Arten im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages für den B-Plan Nr. 27 erfasst.</p> <p>Für den Bereich um Hohen Wieschendorf können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.</p>	<p>dem kommunalen Entwicklungsplan und dem B-Plan Nr. 27 für den Anleger in Hohen Wieschendorf) zu Flora und Fauna durchgeführt, die als Grundlage für Entscheidungen dienen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen, die geeignet sind die Eingriffe auszugleichen.</p> <p>Die Salzwiesen sind als gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich im FNP übernommen. Durch die Besucherlenkungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen der Härwisch ausgeglichen bzw. vermieden werden und die Verbindung der Härwisch zur See ohne Störungen durch Besucher und Wanderer gestaltet werden. Es treten Verbesserungen durch die Besucherlenkungsmaßnahmen ein.</p> <p>Als Puffer zum Schutz vor Einwirkungen ist im FNP eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der betriebsbedingten Auswirkungen könnten sich indirekte Auswirkungen durch die Nutzer des Parkplatzes und Ferienhausgäste ggf. durch das Betreten, ergeben. Um dies zu vermeiden sind Maßnahmen zur Wegeführung, Schilder oder ein Zaun bereits umgesetzt worden.</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Der Parkplatz ist als Saison- Parkplatz hauptsächlich für Sommer(ferien)gäste konzipiert. Ein sehr hohes Verkehrsaufkommen ist daher nur in den Sommermonaten zu erwarten.</p> <p>Es ist im Grunde auch davon auszugehen, dass die Belegung der Ferienhausapartments und – wohnungen saisonal erfolgen wird; mit höchsten und maximalen Ausnutzungen während der Sommermonate und geringerer Auslastung in den anderen Jahreszeiten. Im Rahmen der Prognose wurde von einer 60 prozentigen Belegung ausgegangen.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Wegebeziehungen ist darauf zu achten, dass eine Wegeführung außerhalb des Bereiches der Salzwiesen in südliche Richtung realisiert wurde, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 geregelt wurde. Für die im Zusammenhang mit der Strandnutzung vorhandene Wegebeziehung nach Norden wird eine Beschränkung der Nutzbarkeit des Weges um die Huk als saisonale Einschränkung berücksichtigt.</p>
<b>a3) Boden</b>	erheblich	<p>- es herrschen Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt und/ oder staunass, &gt; 40 % hydromorph vor mit mittlerem bis hohem Bodenpotenzial hinsichtlich Ertragsfähigkeit, Speicher- und Regler-/Pufferfunktion</p>	<p>Der Saisonparkplatz und der Parkplatz an der Marina sind bereits hergestellt.</p> <p>Für Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt und geregelt.</p> <p>Für das WA-Gebiet östlich der Ortslage und für die</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>(Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff: 26.Mai 2020)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Boden ist durch die Befestigung/ bereits beeinträchtigt</li> <li>- in Hohen Wieschendorf und näherer Umgebung sind derzeit keine Altlasten bekannt</li> </ul>	<p>Ferienbereiche (im Bereich des ursprünglichen B-Planes Nr. 6) sind durch die Versiegelung von Flächen erhebliche Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen bzw. des Bodengefüges zu erwarten. Es entsteht ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss; das heißt die Möglichkeiten der Versickerung sind geringer. Eine relevante Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wird nicht angenommen. Maßnahmen zur Wasserrückhaltung sind je nach Erfordernis im Zuge der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zu regeln; möglichst in Kombination mit den Anforderungen zur Bereitstellung von Löschwasser. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den zentralen Ortsbereich (für den B-Plan Nr. 28) wurden die Anforderungen im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsregelung berücksichtigt. Entsprechend werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt und gesichert.</p>
<p><b>a4) Wasser</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Bereich der nahe gelegenen Salzwiesen gibt es offene Gräben</li> </ul>	<p>Eine Beeinträchtigung der Gräben durch Verschmutzung/ Stoffeintrag bei Erd-/ und Bauarbeiten ist zu verhindern.</p>
	<p>nicht erheblich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserflurabstand &gt; 10 m, mit hoher Grundwasserüberdeckung (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff: 26.Mai 2020)</li> <li>- Hohen Wieschendorf liegt nicht innerhalb</li> </ul>	<p>Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Verschmutzung/ Stoffeintrag wird mit Planungsdurchführung voraussichtlich nicht erwartet, da es dort grundsätzlich relativ tief ansteht und durch die Deckschichten sehr gut geschützt ist.</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>einer Trinkwasserschutzzone, die Grundwasserneubildung spielt eine untergeordnete Rolle</p>	<p>Eine Teilbefestigung des bisher unbefestigten Bereiches hatte geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Durch die geringe Flächengröße und die untergeordnete Bedeutung der Grundwasserneubildung (keine Trinkwassergewinnung) sind die Auswirkungen aber als nicht erheblich für die Ortslage einzustufen.</p> <p>Aufgrund des durch die Bodenversiegelung bedingten erhöhten Wasserabflusses und der gleichzeitig verminderten Wasserversickerung wird sich die Grundwasserneubildung verringern. Zum Ausgleich sind Flächen Regenwasserrückhaltung auf B-Planebene festzulegen. Da das Gebiet nicht zur Trinkwassergewinnung dient und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Regenwasserrückhaltung werden die Auswirkungen auf das Grundwasser als <b>nicht erheblich</b> angesehen.</p>
<p>a5- a6) Luft, Klima</p>	<p>nicht erheblich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ostseeküstenland mit Jahresmitteltemperatur von 8,5 ° C und geringen Schwankungen dieser, mäßig warmen Sommern, milden Wintern und mittlerem Niederschlag pro Jahr von 500 – 600 mm (niederschlagsbenachteiligt)</li> <li>- große Windstärken, hohe Luftfeuchtigkeit, Hauptwindrichtung Südwest</li> </ul>	<p>Durch die Anlage und den Betrieb eines Saisonparkplatzes und des Verkehrsstromes, der durch das SO FH-Gebiet induziert wird, stellen sich erhöhte Abgas- und Feinstaubemissionen insbesondere in der stark genutzten Jahreszeit (Sommer/ Haupturlaubssaison) ein. Außerhalb der Sommermonate wird maximal mit einer geringen Frequentierung gerechnet. Die Emissionen sollten</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>(Quelle: GLRP WM 2008, Deutscher Wetterdienst 1991a,b: Klimadaten der Stationen Boltenhagen und Travemünde)</p> <p>- da in der Umgebung nahezu nur Freiflächen liegen, kommt der Fläche keine besondere Bedeutung für die Kaltluftentstehung oder Durchlüftung zu</p>	<p>durch die Anlage von Schutzgrün und Gehölzen am Rand des Parkplatzes und durch eine Umsäumung des Baugebietes SO FH durch die Anlage von Schutzgrün abgefangen und gemildert werden. Die voraussichtlichen Auswirkungen sind für den Umfang des fertiggestellten saison-Parkplatzes als nicht erheblich zu bewerten. Innerhalb der bebauten Bereiche des SO FH-Gebietes kommt es zu einer Erhöhung der Oberflächenerwärmung und zu einer Beeinträchtigung der Luftzirkulation. In der Umgebung sind ausreichend Freiflächen für die Kaltluftentstehung vorhanden, so dass keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu befürchten sind. Kritische Emissionen (Abgase, Staub etc.) sind nicht zu erwarten – dies wird unter Bezug auf die Größe des Gebietes und die Zweckbestimmung begründet. Weitere und detaillierte Ausführungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier insbesondere bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28. Sonstige für das Schutzgut relevante Auswirkungen sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten. Zusätzliche Entlastung wird durch die Erschließungsstraße, die den Ortskern entlastet, geschaffen.</p>
<b>a9) Landschaft/Landschaftsbild</b>	nicht erheblich/eher positive Auswirkungen	<p>- Bewertung des Landschaftsbildes (im großräumlichen Maßstab): gering bis mittel</p> <p>- die Brachefläche und der befestigte Teil</p>	Die landschaftliche Einbindung der Baugebiete trägt neben der Regelung und Einschränkung zur Höhe baulicher Anlagen dazu bei, dass eine

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
		<p>sind bereits anthropogen überformt und haben momentan einen eher negativen Einfluss auf das Landschafts-/ Ortsbild</p> <p>- Die vergleichsweise gering strukturierten Ackerflächen haben nur geringe bis mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.</p>	<p>Integration in das vorhandene Landschaftsgefüge und –bild erfolgen kann und Störungen minimiert werden.</p> <p>Durch die beabsichtigte Bebauung (auch durch den Parkplatz) kommt es zu einer Ausdehnung des Siedlungsraumes und somit zu einer Verminderung vorhandener Sichtachsen aus dem Ortsteil zur Küste hin. Durch die Anlage bzw. Darstellung der Parkanlage kann eine Auflockerung erreicht werden und die Heterogenität des Landschaftsbildes in diesem Bereich steigen. Sichtbeziehungen vom Ort in Richtung Küste werden freigehalten. Dies ist auch bei den zukünftigen Grüngestaltungen des Gebietes zu beachten. Insgesamt werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingeschätzt. Detaillierte Überprüfungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 28. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden Festlegungen zur Einbindung in das Landschaftsgefüge vorgenommen. Maßgeblich für die Gemeinde Honenkirchen ist, dass sie aufgrund der Wohnbedarfsanalyse den Bedarf unter Berücksichtigung auch der Fremdenverkehrsfunktion von Hohen Wieschendorf begründet hat; zudem vergrößern sich die Flächen gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes nicht wesentlich. In der Gemeinde selbst werden</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p><b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>- die Entfernung von Hohen Wieschendorf zu den im Süden der Gemeinde Hohenkirchen ausgewiesenen FFH- Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf" (DE 2133- 303) beträgt rund 6,9 km und die zum FFH- Gebiet "Jameler Wald, Tressower See und Moorsee" (DE 2133- 302) rund 6,5 km</p> <p>- die Wohlenberger Wiek, die sich in 600 – 700 m Entfernung erstreckt ist Bestandteil des:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SPA- Gebiets "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)</li> <li>• FFH- Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934- 302)</li> </ul>	<p>Flächeninanspruchnahmen erheblich reduziert (um ca. 70 ha für bauliche Zwecke).</p> <p>Aufgrund der großen Entfernung zwischen Hohen Wieschendorf und der Wald- FFH- Gebiete im Süden der Gemeinde wird nicht von deren Betroffenheit ausgegangen – <b>keine Auswirkungen.</b></p> <p>Die Managementpläne für das FFH- Gebiet „Wismarbucht“ und für das SPA- Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ liegen vor. Nach detaillierter Prüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, die Unterlagen liegen der Plandokumentation des Flächennutzungsplanes bei, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für die FFH- Gebiete auch in Kumulation auszugehen. Schutzzweck und Erhaltungsziel werden dabei entsprechend beachtet. Voraussetzung war, dass die Maßnahmen zur Besucherlenkung umgesetzt werden. Dies ist mittlerweile erfolgt sowohl für die Härrewisch als auch für die saisonale Begehbarkeit an der Huk. Die Entlastungen für die Härrewisch sind maßgeblich für die Bewertung der Verträglichkeit. Die Einschränkung der Begehbarkeit an der Huk in Hohen Wieschendorf zur Brutzeit ist unabdingbar. Im Zusammenhang mit der Strandnutzung wird auf</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>die gezielte Lenkung der Tagestouristen an die Wohlenberger Wiek verwiesen, um eine Überspannung des Strandbereiches in Hohen Wieschendorf auszuschließen. Die Erhöhung der Auswirkungen durch erhöhte Besucherzahlen im Zusammenhang mit Fremdenverkehrsprojekten im Verhältnis zur heutigen Nutzung wird als unerheblich (aufgrund der vorhandenen Vorbelastung) bewertet.</p>
<p><b>c) Umwelt- bezogene Auswirkungen auf Mensch, menschliche Gesundheit u. Bevölkerung</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>- in Hohen Wieschendorf befinden sich bereits die Ferienanlagen des B-Planes Nr. 27, Parkplätze, der Golfplatz, vorhandene Ferienbebauung und Wohnbebauung sowie Wochenendhäuser und Erholungszwecken dienende Gebäude.</p>	<p>Eine Plandurchführung hätte geringfügige Auswirkungen auf die umliegenden Bereiche in Form von erhöhtem Verkehrsaufkommen v.a. in den Sommermonaten und damit einhergehenden zusätzlichen Emissionen (Abgas-, Lärm-, Feinstaub). Die Höhe dieser wird für den Vorhabenumfang aber als nicht kritisch und deshalb nicht erheblich erachtet. Anlagebedingte Auswirkungen (Lärm, Verkehr) sind auf die Bauzeit beschränkt und können vernachlässigt werden – <b>nicht erhebliche Auswirkungen</b>. Insbesondere durch den Bau der Erschließungsstraße werden Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung reduziert. Sichtbeziehungen aus der Ortslage in die Umgebung sollen durch Freibereiche, die auch im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzt werden, gesichert werden.</p>
<p><b>d) Umwelt- bezogene Auswirkungen</b></p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>- für Hohen Wieschendorf sind derzeit keine Kultur- oder Sachgüter belegt</p>	

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
auf Kulturgüter u. sonst. Sachgüter			
<b>e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern</b>	nicht erheblich		<p>Erhebliche Emissionen bzw. Immissionen sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Von einem sachgerechten Umgang mit Abfällen, die bei einer Parkplatznutzung eine Rolle spielen, wird bei Vorhandensein von Papierkörben o. ä. ausgegangen. Die Leerung und Beseitigung erfolgen durch den zuständigen Entsorger. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist zu gewährleisten. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke wird die Herstellung neuer Anlagen und Leitungen erforderlich, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind. Bei Anschluss an die zentrale Ableitung erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über den Zweckverband Wismar. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Entsorger, der den Vertrag mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat. Die Auswirkungen sind nicht erheblich.</p>
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie</b>	nicht betroffen		<p>Der Flächennutzungsplan trifft im Bereich Hohen Wieschendorf keine Darstellungen zur Nutzung regenerativer Energien. Es werden keine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz ausgeschlossen. Weitergehende Regelungen erfolgen auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<b>g) Landschaftspläne u.a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts</b>	nicht betroffen	<p>Ein Landschaftsplan wird für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen derzeit nicht aufgestellt. Eine umfassende Bestandsaufnahme erfolgte anhand der Umweltdaten des LUNG.</p> <p>Als übergeordneter Plan der Landschaftsplanung gilt für das Gemeindegebiet Hohenkirchen der GLRP WM 2008.</p> <p>Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.</p>	28. Bestandsgrundlagen und Ziele aus dem GLRP WM 2008 wurden bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt und werden bei Bedarf schutzgutbezogen im Umweltbericht behandelt.
<b>h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	Durchlüftungszonen sollen bei den Planungskonzepten erhalten bleiben und werden durch Festsetzungen, z.B. im B-Plan Nr. 28, beachtet.
<b>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d</b>	nicht erheblich	Für bauliche Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 vorgesehene Flächen sind im östlichen Bereich der Ortslage Hohen Wieschendorf bisher noch unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Ansonsten unterliegen die dargestellten Flächen bereits einer anthropogenen Nutzung und sind teilweise planungsrechtlich geregelt.	Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltgüter beeinflussen sich gegenseitig. Durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen für das WA-Gebiet gehen (Teil)-Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren oder werden beeinträchtigt und in diesem Bereich kommt es zu verminderter Wasserversickerung und leicht erhöhtem Oberflächenabfluss. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusätzlich

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>geregelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist dies bereits abschließend erfolgt.</p> <p>Erhöhte Emissionen durch die Parkplatznutzung und durch das SO FH-Gebiet induzierte Verkehrsaufkommen beeinflussen die Luftqualität und damit einhergehend auch den Menschen und seine Gesundheit. Im Hinblick auf den Umfang der Vorhaben können alle Auswirkungen und die Wechselbeziehungen zwischen ihnen als voraussichtlich nicht erheblich eingeordnet werden.</p> <p>Maßgeblicher Vorteil ist es, dass anstelle der Bebauung für Ferienhäuser im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 (und in diesem Fall ohne eine Erschließungsstraße) die Erschließungsstraße im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 hergestellt wird und somit zu einer Entlastung der Ortslage führt.</p>

## 5.12 Campingplatz „Liebeslaube“ und Ferienhaussiedlung „Blaue Wiek“



Abbildung 49: Vergleich bisherige (links) und künftige (rechts) Darstellungen für den Bereich nördlich Gramkow, Campingplatz „Liebeslaube“ und „Blaue Wiek“, ohne Maßstab

„Blaue Wiek“ als Sondergebiet Ferienhäuser (SO FH) entspricht der gegenwärtigen Nutzung, die planungsrechtlich gesichert ist. Für die in Planung stehenden Bauvorhaben und die bestehenden genehmigten Nutzungen im Gebiet des Campingplatzes „Liebeslaube“ sowie der Ferienhaussiedlung „Blaue Wiek 2“ in Arrondierung des Campingplatzes „Liebeslaube“, südöstliche Ergänzung, wird nach derzeitigem Kenntnisstand der Planungen von einer Vereinbarkeit mit den Schutzziele der internationalen Schutzgebiete, FFH- Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934- 302) und EU- Vogelschutz- Gebiet/ SPA- Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) ausgegangen. Von der Flächeninanspruchnahme her entsprechen die für die Überbauung und Nutzung vorgesehenen Flächen im Wesentlichen denen im wirksamen Flächennutzungsplan. Die bisher dargestellte Fläche für Land und Forstwirtschaft wird um den Bereich des Sondergebietes Ferienhäuser (SO FH) und Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur (SO V+I) für den Bereich der „Blauen Wiek 2“ reduziert. Maßgeblich ist es, dass anstelle des Sondergebietes Hotel ein Parkplatz vorgesehen wird. Dieser ist von gesamt-konzeptioneller Bedeutung für die Gemeinde Hohenkirchen, weil dieser Parkplatz die Entlastung für den Strandbereich bieten

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Sondergebiet Campingplatz (SO Ca) und als Sondergebiet Hotel (SO H) dargestellt.

Die Sonderbauflächen Campingplatz (SO Ca) werden östlich geringfügig reduziert und dafür als Sondergebiet Feriengebiet (SO FG) dargestellt. Daran schließt sich südlich ein Sondergebiet Ferienhäuser (SO FH) auf ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche an. Für das bisher ausgewiesene Sondergebiet Hotel (SO Ho) erfolgt künftig die Darstellung als Parkplatz bzw. als Sondergebiet Camping, Rezeption und Stellplätze (SO Ca+R+S).

Für die „Blaue Wiek“ (Blaue Wiek 1) zwischen Campingplatz „Liebeslaube“ und Beckerwitz-Ausbau

sind die 1. und 2. Änderung des B-Plans Nr. 10 rechtskräftig. Eine Darstellung im Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow erfolgte nicht. Die Darstellung des Gebietes

soll. Auf die ursprünglich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 3 und 4 vorgesehenen Parkplätze am Strand wurde verzichtet. Dies wird im städtebaulichen Teil der Begründung deutlich aufgezeigt und unter Punkt 5.1 des Umweltberichtes für die Ortslage Niendorf entsprechend dargelegt.

Maßgebliche Darlegungen im Umweltbericht beziehen sich nunmehr auf die zusätzlichen in Anspruch zu nehmenden Flächen der Landwirtschaft für Feriennutzung der Blauen Wiek 2 im Südosten und für den Parkplatz anstelle des Sondergebietes Hotel.

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird davon ausgegangen, dass hier eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben ist, zumal die Flächen eine Größe von etwa 1 ha nicht überschreiten. Das Eilvernehmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist gegeben. Es handelt sich um eine Arrondierungsfläche, die im Zusammenhang mit der Rücknahme von Flächen für Infrastruktur im Bereich an der Wohlenberger Wiek nun als Ergänzungsangebot zu sehen ist.

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<p>a1), a2), a9)  <b>Pflanzen,                      Tiere,                      biolog. Vielfalt</b></p>	<p>erheblich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nach Luftbildauswertung (Befliegung 08/2019) handelt es sich um Ackerflächen</li>   <li>- nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine (landesweit) bedeutsamen Vorkommen seltener, gefährdeter oder geschützter Pflanzen- und Tierarten bzw. Pflanzengesellschaften und Tiergruppen bekannt</li>   <li>- es wird von einem durchschnittlichen Artenspektrum der Agrarlandschaft am Rand dörflicher Siedlungen ausgegangen mit Vorkommen störungsunempfindlicher Arten</li> </ul>	<p>Durch die Bebauung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen zur Ferienbeherbergung gehen die Biotope als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Es kommt zu <b>erheblichen Auswirkungen.</b></p> <p>Über die Notwendigkeit der Erfassungen für bestimmte Tierartengruppen (etwa Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) und eine Biotoperfassung, bei der die Biotop- und Nutzungstypen sowie Pflanzenarten bewertet werden, wird im konkreten Verfahren zu entscheiden sein. Sofern Potenzialabschätzungen genügen, wird dies ausreichend bewertet. Eine Kartierung der Artengruppen ist vorgesehen.</p>





Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a5) - a6) Luft, Klima	nicht erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ostseeküstenland mit Jahresmitteltemperatur von 8,5 ° C und geringen Schwankungen dieser, mäßig warmen Sommern, milden Wintern und mittlerem Niederschlag pro Jahr von 500 – 600 mm (niederschlagsbenachteiligt)</li> <li>- große Windstärken, hohe Luftfeuchtigkeit, Hauptwindrichtung Südwest (Quelle: GLRP WM 2008, Deutscher Wetterdienst 1991a,b: Klimadaten der Stationen Boltenhagen und Travemünde)</li> <li>- die un bebauten Ackerflächen Grünfläche haben kleinräumlich bei den vorherrschenden West- und Südwestwinden eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung und die Durchlüftung des Gebiets</li> </ul>	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Retentionsflächen vorgesehen.</p> <p>In Folge der Errichtung von Ferienhäusern und Nebenanlagen würden sich die Oberflächen erwärmung und die bodennahe Luftzirkulation verändern. Bedeutsame Schadstoffemissionen sind von der Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund des Umfangs der zusätzlichen Bebauung ist auf dieser Planungsebene nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen lokalklimatisch relevant und damit erheblich sind und die Luftzirkulation nachhaltig gestört werden würde – <b>keine erheblichen Auswirkungen.</b></p>
a9) Landschaft/ Landschaftsbild	nicht erheblich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bewertung des Landschaftsbildes (im großräumlichen Maßstab): nordwestlich entlang des Küstenverlaufs mittel bis hoch, südlich daran angrenzend gering bis mittel</li> <li>- die betroffenen Flächen besitzen kleinräumlich keine besondere Bedeutung für das Landschafts- bzw. das Ortsbild</li> </ul>	<p>Im Rahmen des Gesamtkonzeptes ist es der Gemeinde Hohenkirchen wichtig, dass der freie Blick aus Richtung Gramkow kommend freigehalten wird. Dies entspricht auch ursprünglichen Überlegungen. Zusätzlich wird gesichert, dass der ruhende Verkehr vor der Wohlenberger Wiek aufgefangen wird und somit zu einer Entlastung an der Wohlenberger Wiek führt. Der Parkplatz soll natürlich in das Landschaftsgefüge integriert werden. Die Ferienhausanlage ist als Arrondierung im</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>südöstlichen Bereich der „Liebeslaube“ zu sehen. Der Blick auf die gesamte Wohlenberger Wiek von Gramkow kommend soll geöffnet werden. Gleichzeitig soll die Dünenlandschaft bis an die L01 herangeführt werden.</p> <p>Das Ziel besteht darin, die Bebauung in angemessener Art bezüglich Bauformen, Gebäudehöhen und Grundstücksparzellierung zu realisieren.</p> <p>Die Gemeinde wird hier entsprechende Festsetzungen treffen.</p>
<p><b>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>- die Entfernung von Beckerwitz- Ausbau zu dem im Süden der Gemeinde Hohenkirchen ausgewiesenen FFH- Gebiet "Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf" (DE 2133- 303) beträgt rund 5 km und die Entfernung zum FFH- Gebiet "Jameler Wald, Tressower See und Moorsee" (DE 2133- 302) rund 4,9 km</p> <p>- die Wohlenberger Wiek, an die der Campingplatz direkt angrenzt, ist Bestandteil des:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SPA- Gebiets "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)</li> <li>• FFH- Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934- 302)</li> </ul>	<p>Aufgrund der Entfernung und der Annahme, dass sich die Erholungsnutzung im Gebiet des Campingplatzes auf die Küstenbereiche konzentriert, gelten die Wald- FFH- Gebiete im Süden der Gemeinde als nicht betroffen.</p> <p>Die Managementpläne für das FFH- Gebiet "Wismarbucht" und für das SPA- Gebiet "Wismarbucht und Salzhaff" liegen vor.</p> <p>Die Entwicklungen können aus Sicht der Gemeinde in Vereinbarkeit mit der „NATURA 2000 – Schutzgebietskulisse“ gebracht werden. Eine weitergehende Überprüfung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung/ Vorhabenplanung. Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Zusammenhang mit dem Fremdenverkehrsprojekt in Hohen Wieschendorf FFH-Verträglichkeitsprüfungen für das GGB und für das SPA durchgeführt. In der Kumulation</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>wurden insbesondere die Zielsetzungen für den B-Plan Nr. 19, 416 Betten und für den B-Plan Nr. 24 96 Betten betrachtet. In Bezug auf Auswirkungen wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung zulässig ist und die Auswirkungen als gering eingeschätzt werden. Die Gästebetten werden zunehmen. In Bezug auf die Verträglichkeit mit dem SPA-Gebiet ist darzustellen:</p> <p>Lokale Auswirkungen auf Brutvögel und Bruthabitate innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes sind im Umfeld der B-Pläne Nr. 19 (in Niendorf) und Nr. 24 (Blaue Wiek 2 bei der „Liebeslaube“) als gering einzuschätzen, da sich die touristische Nutzung im Sommerhalbjahr auf die Strandbereiche außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes konzentrieren wird. Zusätzlich werden durch Regelungen in Nachbargemeinden die sensiblen Bereiche geschützt werden.</p> <p>Flächen der Schutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Für die Rastflächen, siehe hierzu auch Gliederungspunkt Teil 2, 5.13, ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen keine erheblichen Auswirkungen. Westlich vom B-Plan Nr. 19 sind keine vorhanden. Im Bereich des B-Planes Nr. 24 haben sich durch die Straßenflächen Veränderungen im Vergleich zu dem Stand der Karte von 2009 ergeben.</p> <p>Im Zusammenhang mit der FFH-</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Verträglichkeitsuntersuchung für das GGB ist darzustellen, dass für die genannten B-Pläne gleichartige Auswirkungen in Art und Intensität wie in Hohen Wieschendorf zu verzeichnen sind. Unter Beachtung der Entlastungen des Küstenraumes südlich des Anlegers in Richtung Zierow in der Gemeinde Honenkirchen und unter Beachtung von Maßnahmen im Bereich der Stadt Klütz, die im Rahmen anderer Planverfahren bekanntgegeben wurden, kann die Gemeinde davon ausgehen, dass eine Verträglichkeit gegeben ist. Die beabsichtigten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung führen zu einer spürbaren Entlastung, so dass insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen auch durch kumulative Wirkungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde wirkt es sich positiv aus, dass die Flächen des ruhenden Verkehrs von der Wohlenberger Wiek zurückgenommen werden, sowohl auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als auch auf der Ebene der Bebauungsplanung. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 24 ist zu verzeichnen, dass das Plangebiet und dessen Wirkungsbereich von den vorhandenen Siedlungen des Campingplatzes „Liebeslaube“ und der Blauen Wiek überlagert ist. Aufgrund der Vornutzung sind die Auswirkungen auf Rastgebiete von geringer Bedeutung und nur im Randbereich berührt (Vorbelastungen durch Straßenverkehrsflächen und bauliche Nutzung</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>sind zu beachten).                      In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen unter Gliederungspunkt Teil 2, 5.13 dieser Begründung verwiesen. Im Zusammenwirken der Maßnahmen ist die Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse gegeben.</p>
<p><b>c) Umwelt-bezogene Auswirkungen auf Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung</b></p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>- eine geringfügige Vorbelastung mit Luftschadstoffen innerhalb der Ortslage ist anzunehmen</p>	<p>Bei Umsetzung der geplanten zusätzlichen Bebauung zum Zweck der Ferienbeherbergung und der Anlage eines Parkplatzes im vorgesehenen Umfang sind Emissionen (Schadstoffe, Lärm, sonstige) zu erwarten. Die Parkplätze sind jedoch als Ersatz für die Parkplätze an der Wohlenberger Wiek zu sehen, auf die gänzlich verzichtet wird. Im gleichen Zuge wird die planungsrechtliche Sicherung von Parkplätzen an der Wohlenberger Wiek und deren Realisierung nicht mehr verfolgt. Es bleibt bei den bisherigen Parkplätzen an der Wohlenberger Wiek. Auf ein Hotel mit zusätzlicher Beherbergungskapazität wird verzichtet; dies wird aus Sicht der Gemeinde an diesem Standort nicht mehr für erforderlich angesehen. Das Tourismuskonzept der Gemeinde sieht maßgebliche Beherbergungskapazitäten in Niendorf und Hohen Wieschendorf in Form von Ferienhäusern und einem Hotel in Hohen Wieschendorf vor.</p>
<p><b>d) Umwelt-bezogene</b></p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>Es sind keine Baudenkmale in der aktuellen Korrekturfassung der Denkmalliste des</p>	<p><b>Keine Auswirkungen.</b></p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter		Landkreises Nordwestmecklenburg vom 29.07.2019 verzeichnet.	
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	nicht erheblich	- eine Vorbelastung der Luftqualität ist durch die Lage im Umfeld vorhandener Bebauung sowie durch die Lage an der Straße gegeben	<p>Erhebliche Emissionen bzw. Immissionen sind im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungsformen nicht zu erwarten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen und Abwässern ist zu gewährleisten. Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke wird die Herstellung neuer Anlagen und Leitungen erforderlich, die an die vorhandenen Leitungen anzubinden sind. Bei Anschluss an die zentrale Ableitung erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über den Zweckverband Wismar. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Entsorger, der den Vertrag mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat. Die <b>Auswirkungen sind nicht erheblich.</b></p> <p>In Bezug auf Emissionen ergeben sich Entlastungseffekte für Bereiche an der Wohlenberger Wiek durch Rücknahme von Flächen des ruhenden Verkehrs südlich der Landesstraße (Aufhebung B-Plan Nr. 3 und Teilaufhebung B-Plan Nr. 4).</p>
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von	nicht betroffen		Der Flächennutzungsplan trifft im Bereich Gramkow Campingplatz „Liebeslaube“ keine Darstellungen zur Nutzung regenerativer Energien. Es werden keine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz ausgeschlossen.

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
<b>Energie</b>			
<b>g) Landschaftspläne u. a., insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes</b>	nicht betroffen	<p>Ein Landschaftsplan wird für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen derzeit nicht aufgestellt. Eine umfassende Bestandsaufnahme erfolgte anhand der Umweltdaten des LUNG.</p> <p>Als übergeordneter Plan der Landschaftsplanung gilt für das Gemeindegebiet Hohenkirchen der GLRP WM 2008.</p> <p>Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.</p>	Bestandsgrundlagen und Ziele aus dem GLRP WM 2008 wurden bei der Aufstellung des FNP berücksichtigt und werden bei Bedarf schutzgutbezogen im Umweltbericht behandelt.
<b>h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	Durchlüftungszonen sollen bei den Planungskonzepten erhalten bleiben.
<b>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a, c und d</b>	nicht erheblich		<p>Die Bodenversiegelungen vermindern die Oberflächenwasserretention und -versickerung im Gebiet und erhöhen im Gegenzug den Oberflächenabfluss.</p> <p>Durch die Umnutzung von Ackerland und Bracheflächen gehen (Teil)Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren oder werden beeinträchtigt. Diese Verluste und erhebliche Beeinträchtigungen müssen im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kompensiert werden. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung können im Geltungsbereich nur</p>

Umweltbelang	Erheblichkeit der Auswirkungen	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>bedingt bereitgestellt werden. Es müssen voraussichtlich auch außerhalb der Ortslage dargestellte entsprechende Bauflächen genutzt oder Ankäufe von KFÄ in Erwägung gezogen werden. Dies ist im weiteren Aufstellungsverfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen zu prüfen.</p> <p>Relevante Emissionen durch die Planung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Mit der Darstellung von Flächen für Ferienhäuser/ Fremdenbeherbergung mit zugehörigem Parkplatz wird der das Angebot an Ferienbeherbergung und für Tagesgäste verbessert.</p> <p>Es wird eine einfache Bauweise ohne Vollversiegelung für die Parkplätze empfohlen. Ein geringer Anteil kann für die dauerhafte Nutzung befestigt werden.</p>

### 5.13 Bewertungen zur FFH-Verträglichkeit der Vorhaben

Die Gemeinde Hohenkirchen führt die bisher getrennt voneinander vorliegenden Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinde Gramkow und der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf zusammen. Im Rahmen der Zusammenführung der Flächennutzungspläne werden die Zielsetzungen für das gesamte Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen neu formuliert. Das Ortesystem mit der Funktionszuweisung für die Orte wird neu strukturiert. Im Ergebnis kommt es zu einer deutlichen Rücknahme von Bauflächen im Flächennutzungsplan der Neuaufstellung für die Gemeinde Hohenkirchen gegenüber den bisher vorliegenden Teilflächennutzungsplänen.

Unabhängig von der Reduzierung der Bauflächen sind darüber hinaus die Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse unter Berücksichtigung des heutigen Standes der Erkenntnisse vorzunehmen. Dies wird ortsbezogen in der Bewertung der Umweltauswirkungen für die einzelnen Ortslagen vorgenommen. Dies betrifft maßgeblich die Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

Für die im südlichen Gemeindegebiet vorhandenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ (DE 2133-302) sowie
- „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303)

ergeben sich aufgrund des Abstandes und der Lage der Ortslagen zu den Gebieten keine erheblichen Auswirkungen. Aufgrund des Abstandes der Ortslagen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten; die Gemeinde hat zudem ein Besucherlenkungskonzept entwickelt, das sichern soll, dass die vorhandenen Wege genutzt werden und somit Beeinträchtigungen der Schutzgebiete ausgeschlossen werden können. Eine Flächeninanspruchnahme der o.g. internationalen Schutzgebiete durch Vorhaben, die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitet werden, ergibt sich nicht. Es sind die mit den Vorhaben verbundenen indirekten Auswirkungen als betriebsbedingte Auswirkungen des Freizeit- und Erholungsverhaltens zu beachten. Dabei wurden die Bereiche an der Wohlenberger Wiek und am Anleger in Hohen Wieschendorf getrennt voneinander herausgearbeitet und betrachtet.

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ und das GGB „Wismarbucht“ sind insbesondere folgende Ortslagen relevant:

- die Ortslage Niendorf. Hier ist in den Eingangsbewertungen darzustellen, dass sich insgesamt die Darstellung der Flächen für bauliche Nutzung gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes in der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf reduziert. Zudem werden Auswirkungen erheblich dadurch reduziert, dass die ursprünglich vorgesehenen Parkplätze südlich der Wohlenberger Wiek (ehemaliger B-Plan Nr. 3 und Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4) aufgehoben wurden. Somit ist begleitend und südlich der Landesstraße an der Wohlenberger Wiek zwischen Niendorf und Liebeslaube auf der Ackerfeldflur kein Parkplatz mehr gegeben. Somit wird weniger Fläche in Anspruch genommen oder an besser geeigneter Stelle in Anspruch genommen (südlich des Campingplatzes Liebeslaube und nördlich der

Verbindungsstraße Richtung Beckerwitz-Ausbau, im vorbelasteten Bereich) und die Relevanz der Auswirkungen durch Rücknahme der Parkplätze deutlich reduziert. (Siehe hierzu Gliederungspunkt 5.1 des Teil 2). Die Flächen in der Ortslage Niendorf sind bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf enthalten.

- Darüber hinaus sind maßgeblich die Auswirkungen durch die fremdenverkehrliche Entwicklung im Ortsteil Hohen Wieschendorf beachtlich. Auch hier erfolgt im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes eine Rücknahme von Bauflächen. Die Grundzüge der baulichen Entwicklung und Zielsetzungen im Vergleich zum bisher wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow ändern sich im Wesentlichen nicht. Dies ist auch in der Übersicht der Auswirkungen der Umweltbelange mit dargestellt. (Siehe hierzu Gliederungspunkt 5.11 des Teil 2). Die Flächen im Bereich von Hohen Wieschendorf sind im Wesentlichen bereits mit der beabsichtigten Nutzung im wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow enthalten.
- Neben der Betrachtung der Ortslagen Niendorf und Hohen Wieschendorf ist maßgeblich der Bereich an der „Liebeslaube“ für Beurteilungen zu betrachten. Für den Bereich an der „Liebeslaube“ (siehe hierzu Gliederungspunkt 5.12 des Teil 2). Die Entwicklungen an der „Liebeslaube“ sind unter dem Gesichtspunkt der Steuerung und Nutzung an der Wohlenberger Wiek zu betrachten. Die Gemeinde Hohenkirchen hat im Rahmen eines Förderprojektes ein Strandkonzept erstellt. Im Rahmen dieses Strandkonzeptes wird auch deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sich Veränderungen im Rahmen des ruhenden Verkehrs ergeben. Die Parkplätze an der Wohlenberger Wiek (siehe auch vorgenannten Punkt für Niendorf) werden auf Ackerflächen zurückgenommen. Im Gesamtkonzept ist die Verlagerung des Parkplatzes in den Bereich „Liebeslaube“ zwischen dem Campingplatz und der Verbindungsstraße nach Beckerwitz-Ausbau vorgesehen. Im Vergleich zur bisher wirksamen Fassung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Gramkow werden anstelle von Beherbergungskapazitäten für ein Hotel hier Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Zudem werden Flächen für den Campingplatz für Zwecke der Rezeption erweitert. Die Veränderung der Zufahrt ist vorgesehen. Die Zufahrt soll nicht unmittelbar an der Wohlenberger Wiek sondern südlich an der Zufahrt zur Blauen Wiek erfolgen. Damit wird eine Entlastung in den strandgebietsnahen Bereichen erfolgen. Eine geringfügig bauliche Erweiterung erfolgt im östlichen Bereich der „Liebeslaube“. Die Lücke zwischen der vorhandenen Wochenendhaussiedlung und des Verbindungsweges zwischen der „Liebeslaube“ über die Blaue Wiek in Richtung Beckerwitz-Ausbau wird geschlossen. Die Flächen an der „Liebeslaube“ sind im Wesentlichen bereits im Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow enthalten. Die Nutzungen werden neu geordnet. Zusätzlich aufgenommen wird der Bereich in Arrondierung der „Liebeslaube“ in Richtung Beckerwitz-Ausbau. Es handelt sich hier um eine Fläche, die im Bereich von Wirkzonen des bereits vorhandenen Bestandes liegt.

Die Gemeinde Hohenkirchen geht vom Grundsatz her davon aus, dass durch diese veränderten Zielsetzungen die Auswirkungen auf die Natura 2000-

Schutzgebietskulisse an der Küste reduziert werden und keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Folgenden wird hier eine Dokumentation der Auswirkungen dargestellt.

### 5.13.1 Bewertung zur Strandnutzung

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



Abbildung 50: Gliederung der Strandbereiche im Bereich der Gemeinde Hohenkirchen im Übergangsbereich zu den Nachbargemeinden Klütz und Zierow, Quelle: GDI-MV:DOP, LUNG –MV, 2020 (Juli)

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

den Entwicklungsabsichten für Hohen Wieschendorf ist davon auszugehen, dass die Gemeinde hier ihr Besucherlenkungskonzept für Strandbesucher umsetzt. Es ist vorgesehen bei einer entsprechenden Belegung der Parkplätze in Hohen Wieschendorf für Tagesbesucher auf die Nutzung des Strandes an der Wohlenberger Wiek zu orientieren.

Die vorhandenen und geplanten Fremdenverkehrskapazitäten wurden unter Bezug auf die vorhandenen und geplanten Parkplätze mit den zur Verfügung stehenden Strandflächen abgeglichen. Im Managementplan 2006 sind ursprünglich für den Bereich an der Wohlenberger Wiek 15.000 Tagesgäste und im Bereich vor Hohen Wieschendorf 400 Tagesgäste betrachtet worden. Die Ableitung dieser Zahlen lässt sich ohne weiteres nicht mehr nachvollziehen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass etwa 7.412 Tagesgäste unter Berücksichtigung der Annahmen in den Überprüfungen an der Wohlenberger Wiek im Bereich der Stadt Klütz und der Gemeinde Hohenkirchen aufzunehmen sind. Die Fläche des dafür intensiv nutzbaren Strandbereiches beträgt etwa 67.000 m<sup>2</sup>, somit stehen 9 m<sup>2</sup> Strandfläche für die Gäste zur Verfügung. Im Bereich vor Hohen Wieschendorf ist in der Prognose von etwa 1.197 Badegästen auszugehen. Bei Betrachtung der Strandfläche von etwa 12.400 m<sup>2</sup> ist von einem Wert von etwa 10 m<sup>2</sup> je Gast auszugehen.

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

### **5.13.2 Bewertung der Auswirkungen auf die GGB im Hinterland der Küste**

Im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die im rückwärtigen Raum liegenden GGB wird eine Darstellung der Schutzzwecke und Erhaltungsziele vorgenommen. Auf gesonderte Verträglichkeitsprüfungen kann aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden, weil sich aufgrund der Lage und des Abstandes sowie der Zielarten und Lebensraumtypen keine Auswirkungen von den Entwicklungsflächen der Ortsteile der Gemeinde Hohenkirchen auf diese Gebiete ergeben.

#### **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung: Jameler Wald, Tressower See und Moorsee (DE 2133-302)**

Andere Gebietsmerkmale lt. Standarddatenbogen:

Stark reliefiertes, vom nördlichen Hauptendmoränenzug der Weichseleiszeit geprägtes Gebiet mit zahlreichen wertvollen Gewässer- und Feuchtgebietslebensräumen sowie auf Geschiebemergel stockenden Buchenwäldern.

Schutzzweck:

Nach § 32 Abs. 3 BNatSchG entspricht der Schutzzweck den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes.

Erhaltungsziele:

Es wurden alle in dem GGB „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ (DE 2133-302) vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I und alle Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie erfasst und die Erhaltungszustände ermittelt. Die nachfolgende Tabelle listet die im GGB kartierten FFH-Lebensraumtypen mit ihrem 2017 festgestellten Erhaltungszustand auf. Da 2017 eine Aktualisierung der Standarddatenbögen erfolgte, werden zudem die darin an die Europäische Kommission übermittelten Erhaltungszustände in die Tabelle aufgenommen.

**Tabelle 13: Nachweis und Bewertung Erhaltungszustand (EHZ) der Lebensraumtypen im GGB „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2017 und gemäß Managementplan (MaP) von 2017**

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ lt. SDB (2017)	aktueller EHZ lt. MaP (2017)	langfristig erreichbarer EHZ lt. MaP (2017)
<b>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie</b>				
3140	Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen	C	C	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	C	C	B
3160	Dystrophe Seen und Teiche	B	C	C
3260	Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des <i>Ranunculion fluitantis</i> und des <i>Callitricho-Batrachion</i>	B	B	B
6410	Pfeifengraswiesen	-	C	B
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	B	B	B
7230	Kalkreiche Niedermoore		B	B
9130	Waldmeister-Buchenwald	B	-	-
91D0	Moorwälder	B	-	-

Erläuterung: Spalte 3: A = günstig (herausragend), B = günstig (gut), C = ungünstig (mäßig bis durchschnittlich, - = nicht bewertet), [ ] = vorläufige Gesamtbewertung

**Tabelle 14: Nachweis und Bewertung Erhaltungszustand (EHZ) der Arten im GGB „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2017 und gemäß Managementplan (MaP) von 2017**

EU-Code	Art	EHZ lt. SDB (2017)	aktueller EHZ lt. MaP (2017)	langfristig erreichbarer EHZ lt. MaP (2017)
<b>Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie</b>				
1014	Schmale Windelschnecke ( <i>Vertigo angustior</i> )	-	-	-
1016	Bauchige Windelschnecke ( <i>Vertigo moulinsiana</i> )	B	A	A
1188	Rotbauchunke ( <i>Bombina bombina</i> )	-	[B]	B

Erläuterung: Spalte 3: A = günstig (herausragend), B = günstig (gut), C = ungünstig (mäßig bis durchschnittlich, - = nicht bewertet), [ ] = vorläufige Gesamtbewertung

Unter Berücksichtigung, dass keine Flächen direkt in Anspruch genommen werden und unter Beachtung des Konzeptes der Besucherlenkung wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Es gelten die Anforderungen des Managementplanes.

**Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung: Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf (DE 2133-303)**

Andere Gebietsmerkmale lt. Standarddatenbogen:

Repräsentativer Ausschnitt einer stark reliefierten Acker-Waldlandschaft der kuppigen Grundmoräne mit von Buchen dominierten Laubwaldgesellschaften, eingebetteten Zwischenmooren und Feuchtwäldern sowie zahlreichen Kleingewässern.

Schutzzweck:

Schutzzweck des FFH-Gebietes „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ stellt die Erhaltung und Entwicklung einer strukturreichen, stark reliefierten Acker-Waldlandschaft mit eingebetteten Zwischenmooren, Feuchtwäldern und zahlreichen Kleingewässern als Schwerpunktlebensraum von Rotbauchunke und Kammmolch und einer Vorkommenshäufung von Wald- und Gewässer-Lebensraumtypen dar.

Erhaltungsziele:

Es wurden alle in dem GGB-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303) vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I und alle Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie erfasst und die Erhaltungszustände ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle listet die im GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303) kartierten FFH-Lebensraumtypen

mit ihrem 2017 festgestellten Erhaltungszustand auf. Da 2017 eine Aktualisierung der Standarddatenbögen erfolgte, werden zudem die darin an die Europäische Kommission übermittelten Erhaltungszustände in die Tabelle aufgenommen.

**Tabelle 15: Nachweis und Bewertung Erhaltungszustand (EHZ) der Lebensraumtypen im GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2017 und gemäß Managementplan (MaP) von 2014**

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ lt. SDB (2017)	aktueller EHZ lt. MaP (2017)	langfristig erreichbarer EHZ lt. MaP (2017)
<b>Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie</b>				
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des <i>Magnopotamions</i> oder <i>Hydrocharitions</i>	C	C	B
3160	Dystrophe Seen und Teiche	C	C	B
6510	Magere FlachlandMähwiese ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )	B	B	A
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore	B	B	A
9130	Waldmeister-Buchenwald ( <i>Asperulo-Fagetum</i> )	B	B	-*1)
91E0	Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicon albae</i> )	C	B	-*1)

Erläuterung: Spalte 3: A = günstig (herausragend), B = günstig (gut), C = ungünstig (mäßig bis durchschnittlich, - = nicht bewertet), [ ] = vorläufige Gesamtbewertung; \*1) wird von LFOA bewertet

**Tabelle 16: Nachweis und Bewertung Erhaltungszustand (EHZ) der Arten im GGB „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ gemäß Standarddatenbogen (SDB) von 2017 und gemäß Managementplan (MaP) von 2014**

EU-Code	Art	EHZ lt. SDB (2017)	aktueller EHZ lt. MaP (2017)	langfristig erreichbarer EHZ lt. MaP (2017)
<b>Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie</b>				
1188	Rotbauchunke ( <i>Bombina bombina</i> )	B	A	A
1166	Kammolch ( <i>Triturus cristatus</i> )	B	A	A
1016	Bauchige Windelschnecke ( <i>Vertigo moulinsiana</i> )	A	B	B

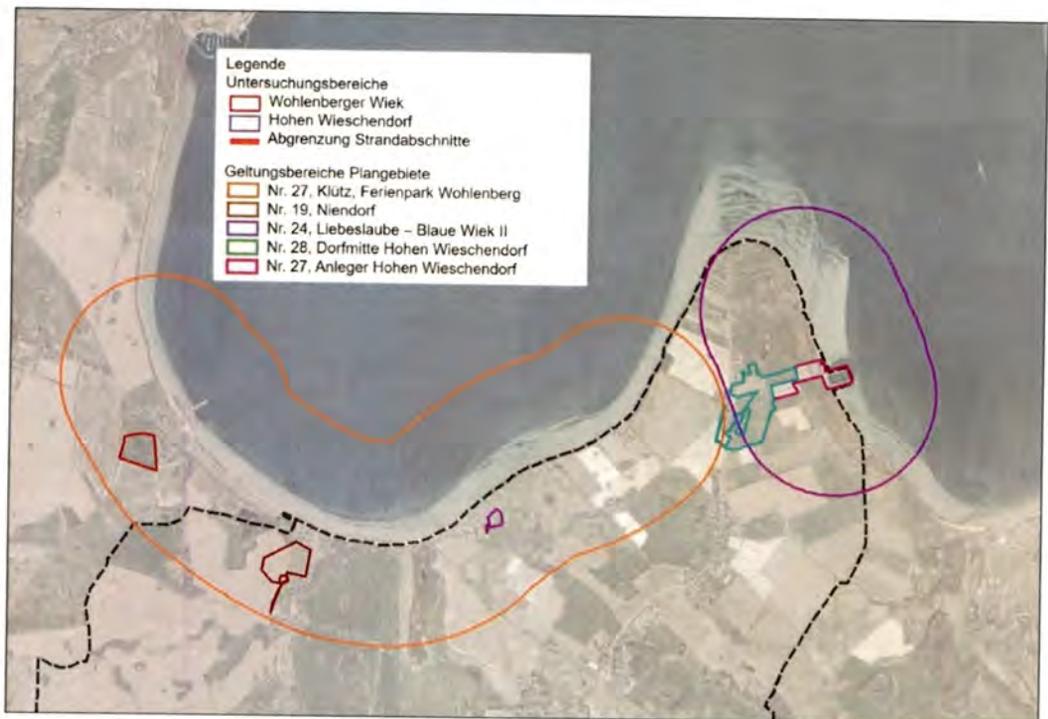
Erläuterung: Spalte 3: A = günstig (herausragend), B = günstig (gut), C = ungünstig (mäßig bis durchschnittlich, - = nicht bewertet), [ ] = vorläufige Gesamtbewertung

Unter Berücksichtigung, dass keine Flächen direkt in Anspruch genommen werden sowie der Lebensraumtypen und Arten und unter Beachtung des Konzeptes der Besucherlenkung wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

### 5.13.3 Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse an der Küste

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wurden Untersuchungsbereiche an der Küste gewählt. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der FFH-Verträglichkeit für das GGB „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind 2 Bereiche zu betrachten. In der nachfolgenden Übersicht sind diese Bereiche entsprechend dargestellt. Es

handelt es um den Bereich um die Wohlenberger Wiek und um den Bereich um Hohen Wieschendorf. Um die intensiv genutzten Strandbereiche sind unter Berücksichtigung von erforderlichen Abstandsflächen landseits und wasserseits 1000 m Abstände dargestellt. Eine Überlagerung der beiden Teilbereiche erfolgt nicht. (Im Managementplan für das SPA (BSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ werden für das Betrachtungsgebiet um das SPA 300 m Puffer betrachtet). Aus Sicht der Gemeinde sind nach vorliegenden Erkenntnissen aus den Verträglichkeitsprüfungen für die Vorhaben in Hohen Wieschendorf (B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen und B-Plan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen) sowie an der Wohlenberger Wiek (hier insbesondere B-Plan Nr. 19 und B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Hohenkirchen) keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für die Bereiche siehe die Abbildungen. Im Bereich an der Hohen Wieschendorfer Huk hat die Gemeinde Hohenkirchen die Zielsetzungen des Managementplanes mit umgesetzt. Der Golfplatz als Aktivitätsfläche bleibt erhalten. Maßgeblich im gesamten Bereich der Gemeinde Hohenkirchen, maßgeblich auf den Flächen zwischen Landesstraße und Hohen Wieschendorf ist die Bewirtschaftung im Rahmen der Gartenerzeugung, die Auswirkungen auf das Rastflächenangebot hat.



**Abbildung 51: Untersuchungsgebiete für die Nachweise der FFH-Verträglichkeit an der Küste, Quelle: GDI-MV:DOP, LUNG –MV, 2020 (Juli)**

Für die Bereiche um Niendorf ist maßgeblich, dass diese bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf enthalten und dargestellt sind. Ebenso sind sie im Rahmen der Managementplanung für das GGB 2006 und SPA 2015 (2017) bereits betrachtet worden. Die Flächen am Anleger in Hohen Wieschendorf (B-Plan Nr. 27) sind bereits im Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff 2015 (2017) betrachtet und bewertet worden.

Von besonderer Bedeutung im Zusammenhang mit den Nachweisen der Natura 2000-Verträglichkeit insbesondere für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind die Betrachtungen der Rastgebiete zu Wasser und zu Land. Es liegen

Rastvogelkartierungen mit Ergebnissen des LUNG vor. Daraus ist ersichtlich, dass es sich um momentane Aufnahmen handelt. Diese momentanen Aufnahmen sind durch die ackerbauliche Nutzung bedingt. Unter Berücksichtigung des stark vom Betrieb der gärtnerischen Erzeugung geprägten Landbereiches sind die Rastgebiete an Land einer deutlichen Veränderung unterzogen; ebenso haben sich Auswirkungen durch Anlagen der Infrastruktur für das Rastflächenangebot ergeben (Verbindungsstraße südlich der „Liebeslaube“ nach Beckerwitz-Ausbau). Für den Bereich in Niendorf am B-Plan Nr. 19 sind die Auswirkungen auf Rastgebiete nicht erheblich. Im Bereich von der „Liebeslaube“ für die Erweiterung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 24 sind aufgrund der Vorbelastungen vorhandener Bereiche keine Auswirkungen zu erwarten. Es gibt hier eine Überlagerung der Wirkzonen, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Zudem hat die Verbindungsstraße südlich des Campingplatzes „Liebeslaube“ Richtung Beckerwitz-Ausbau die Situation im Vergleich zur beigefügten Karte stark verändert. Die zu Übersichtszwecken verwendete Karte mit dem Aktualisierungsstand 2009 gibt die derzeit real vorhandene Situation für Rastflächen insbesondere auch bei der „Liebeslaube“ nicht entsprechend wieder. Zudem ist durch die Fruchtfolge und Nutzung für den Gartenbau insbesondere im Bereich von Hohen Wieschendorf bis zur Landesstraße eine geringere Bedeutung für Rastflächen zu verzeichnen. Für die Rastgebiete siehe die beigefügte Kartenunterlage.

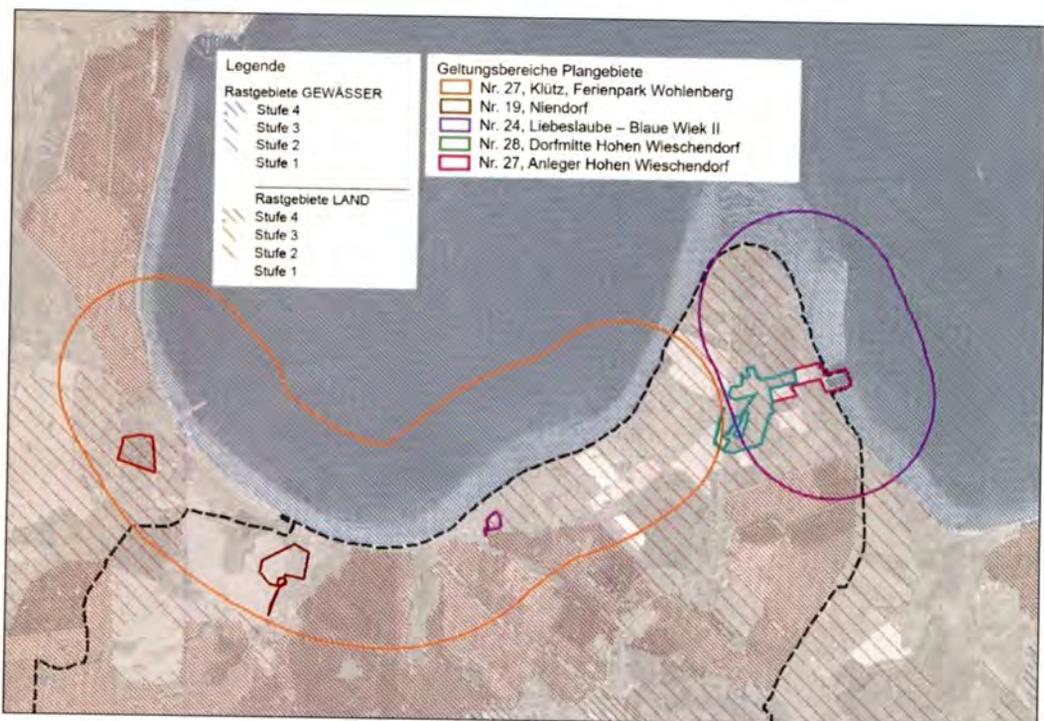


Abbildung 52: Rastgebiete im Bereich der Wohlenberger Wiek und am Anleger in Hohen Wieschendorf, Quelle: GDI-MV:DOP, LUNG –MV, 2020 (Juli), zuletzt aktualisiert 2009

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen und der Regelung im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung können erhebliche Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse, für das GGB „Wismarbucht“ und das SPA (BSG) „Wismarbucht und Salzhaff“ aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Überprüfung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Darlegung erfolgt in den dafür vorzulegenden

Verträglichkeitsprüfungen. Maßgeblich aus Sicht der Gemeinde ist, dass keine Flächen der Schutzgebiete direkt in Anspruch genommen werden und die bau- und anlagebedingten Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Betriebsbedingte Auswirkungen werden betrachtet. Wichtig für die Gemeinde Hohenkirchen ist, dass durch Maßnahmen der Besucherlenkung, Inanspruchnahme vorhandener Wege, Festlegung von Nutzungszeiten für die Begehbarkeit an der Hohen Wieschendorfer Huk sowie Besucherinformationen und Beschilderungen Einfluss auf die ordnungsgemäße Regelung genommen wird. Für die Nutzung am Strand ist für die Gemeinde Hohenkirchen maßgebend, dass durch die Differenzierung von intensiv genutzten Strandbereichen und beruhigten Strandbereichen erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Konkrete Maßnahmen werden auf den Ebenen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanungen festgelegt bzw. sind bereits umgesetzt. Im Zusammenhang mit der Realisierung des B-Planes Nr. 27 in Hohenkirchen für den Anleger in Hohen Wieschendorf wurden bereits Besucherlenkungsmaßnahmen durchgeführt. Dies betrifft die saisonal eingeschränkte Nutzung des Weges an der Huk in Hohen Wieschendorf und den Ausschluss der Nutzung des Weges am Strand zwischen dem Anleger in Hohen Wieschendorf und Zierow. Diese Maßnahmen sind auch maßgeblich im Zusammenhang mit der Betrachtung des Ausschlusses von erheblichen Beeinträchtigungen/ Auswirkungen durch Besucher im B-Plan Nr. 28 der Gemeinde Hohenkirchen.

Die Grundlagen der Bewertung bestehen in den FFH-Verträglichkeitsprüfungen für den B-Plan Nr. 28 und zugehöriger Plausibilitätsbetrachtung. Ebenso ist die vorliegende FFH-Verträglichkeitsprüfung für den B-Plan Nr. 19 in Bewertung mit den Auswirkungen des B-Planes Nr. 24 an der Wohlenberger Wiek maßgebliche Grundlage zur Bewertung der Verträglichkeit. Vorteilhaft wirkt sich darüber hinaus aus, dass sich die Neuanlage des Parkplatzes südlich der „Liebeslaube“ in einem vorbelasteten Bereich zwischen Campingplatznutzung und Straße befindet. Damit wird der Bereich an der Wohlenberger Wiek entlastet.

Im Zusammenhang mit den beabsichtigten Entwicklungen in der Gemeinde Hohenkirchen ist darzustellen, dass übergreifende Auswirkungen an der Wohlenberger Wiek in westliche Richtung dadurch ausgeschlossen sind, dass die Stadt Klütz ebenso beruhigte Bereiche westlich des Anlegers an der Wohlenberger Wiek ausgewiesen hat und dies entsprechend regelt. Für den Bereich östlich von Hohen Wieschendorf in der Gemeinde Hohenkirchen am Übergang zur Gemeinde Zierow ist durch die Neuanlage des Weges landseits (und nicht am Strand) hinter der Härwisch keine übergreifende Auswirkung gegeben.

Mit der Umsetzung der Vorhaben kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Feriengäste. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung der Plangebiete zu dem SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ und zu dem GGB „Wismarbucht“ und der Barrierewirkung der vorhandenen Bebauung können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen können aufgrund der Entfernung zu dem Schutzgebiet und den empfohlenen Maßnahmen zur Beleuchtung während der Bauzeit und hinsichtlich der Beleuchtung der Feriensiedlung ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in den vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht. Die Gemeinde hat das Konzept zur Besucherlenkung entwickelt und die Wege ausgeschildert, um hier erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen und zu vermeiden.

Der Strandabschnitt der Wohlenberger Wiek wird aufgrund der touristischen Nutzung jahrelang stark frequentiert. Es wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich sind als Arten, die nicht vorkommen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 19 werden sich die Störungen kaum ändern. Die Erhöhung der Auswirkungen durch erhöhte Besucherzahlen im Zusammenhang mit Fremdenverkehrsprojekten im Verhältnis zur heutigen Nutzung wird deshalb als unerheblich bewertet. Dies betrifft auch den Bereich in Hohen Wieschendorf.

Für den Bereich in Hohen Wieschendorf ergeben sich prognostisch Erhöhungen zur Strandnutzung. Diese sollen dadurch kompensiert werden, dass die Tagestouristen maßgeblich an den Strand an der Wohlenberger Wiek gelenkt werden.

Durch die vorgesehene gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ und der Lebensraumtypen des GGB „Wismarbucht“ minimiert oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile minimiert und die bereits vorhandenen Stör- und Scheuchwirkungen reduziert werden. Wissen und Informationen zum FFH-Gebiet bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Verhaltensvorschriften. Dies betrifft vor allem die Nutzung der Flachwasserbereiche während der Rastzeit, sowie das Betretungsverbot der Salzwiesenbereiche sowie der Röhrichtbestände. Es wird daher die Aufstellung von Informationstafeln mit anschaulichen Informationen zur Bedeutung der Wohlenberger Wiek und der Hohen Wieschendorfer Huk sowie der Härrewisch für Flora und Fauna sowie die Bedeutung der Schutzgebiete insbesondere während der Rastzeit mit Verhaltensregeln empfohlen. Die Informationstafeln sollten an den Strandzugängen und zwischen den Campingplätzen „Liebeslaube“ und Beckerwitz sowie an den Übergängen zur Hohen Wieschendorfer Huk und zur Härrewisch aufgestellt werden. Darüber hinaus wird eine gemeindeübergreifende Abstimmung empfohlen.

Auf dem Wasser finden außerhalb der Hauptsaison keine Aktivitäten statt. Dies wird durch den Ausschluss von Wassersportaktivitäten außerhalb der Saison in der aktuell gültigen Strandsatzung von Hohenkirchen geregelt. Daher können Beeinträchtigungen für die Wasserflächen ausgeschlossen werden.

Maßgeblich sollen die vorhandenen Wegenetze in Anspruch genommen werden und eine Änderung der vorhandenen Strandnutzungen ist nicht vorgesehen.

Neben der „Satzung über die Benutzung des Strandbereiches der Gemeinde Hohenkirchen“ vom 26.07.2018, ist auch die derzeitige Fassung der Freiwilligen Vereinbarung „Naturschutz, Wassersport und Angeln in der Wismarbucht“ (FWV) (unterzeichnet Juli 2005) zu beachten. Diese ist für die Unterzeichner bindend.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung der Vorhaben für die zusätzliche bauliche Entwicklung in der Gemeinde Hohenkirchen unter

Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des GGB „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt. Dies gilt gleichermaßen für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“. Der Grad der Zunahme der Gäste im Vergleich zum Bestand ist aus Sicht der Gemeinde gering und kann durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden und wird somit als vernachlässigbar eingeschätzt.

#### **5.13.4 Hinweise der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden sowie Verbände zum Beteiligungsverfahren**

Im Zusammenhang mit der Planaufstellung hat die Gemeinde Hohenkirchen ihre Zielsetzungen mit den Nachbargemeinden abgestimmt. Anforderungen an die Berücksichtigung weiterer Pläne und Projekte wurden der Gemeinde Hohenkirchen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht mitgeteilt. Mit den Anforderungen und Hinweisen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat sich die Gemeinde Hohenkirchen auseinandergesetzt. Die Gemeinde Hohenkirchen stellt dar, dass unter Berücksichtigung der Wertung der Auswirkungen für ihr Gemeindegebiet mit überlappender Betrachtung für die westlich angrenzenden Bereiche der Stadt Klütz und die östlich angrenzenden Bereiche der Gemeinde Zierow keine weiteren summarischen Auswirkungen zu betrachten sind. Durch besucherlenkende Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes und Berücksichtigung der Planungsabsichten und Regelungen in den Nachbargemeinden ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse insbesondere auf das GGB „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“.

Aus den Beteiligungsverfahren ergaben sich Hinweise, die die Gemeinde Hohenkirchen beachtet hat.

Durch die Gemeinde Hohenkirchen werden die zusätzlichen Erkenntnisse insbesondere zum GGB „Wismarbucht“ mit der neuen Bestandsaufnahme der Lebensraumtypen berücksichtigt. Hierfür hat die Gemeinde Hohenkirchen die Arbeitsstände zu den FFH-Lebensraumtypen vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt erhalten (Aufnahme 2020, bereitgestellt 2021). Diese werden der Bewertung zugrunde gelegt. Die Verträglichkeitsnachweise insbesondere im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19 und dem B-Plan Nr. 24 in der Gemeinde Hohenkirchen werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergänzt. Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Auswirkungen durch Besucher während der Hochsaison beschäftigt und die zusätzlichen Auswirkungen durch Besucher in den Herbst-, Winter- und Frühjahrsmonaten im Vergleich zur bisher bereits erfolgten Nutzung überprüft. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen verträglich und nicht erheblich für Schutzzweck und Erhaltungsziel der Natura 2000-Gebiete sind.

Die Gemeinde hat in Bezug auf die Stellungnahme des Landkreises, untere Naturschutzbehörde zu den GGB ihre Ausführungen ergänzt.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit den Auswirkungen ihrer geplanten Bebauung auf das Gemeindegebiet und die Schutzgebiete beschäftigt. Eine umfassende Rücknahme von überbaubaren Flächen ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes bei der Entwicklung des neuen Konzeptes erfolgt.

Die Gemeinde Hohenkirchen ergänzt ihr Aussagen in Bezug auf die Nachweise zur FFH- Verträglichkeit in Bezug auf die Schutzgebietskulisse

- „Wismarbucht“,

- „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“,
- „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“.

Eine Überprüfung erfolgte. Im Beteiligungsverfahren der Behörden und TÖB und auch der Nachbargemeinden sind die Nachbargemeinden aufgefordert worden, ihre Hinweise auch zu den Unterlagen der Gemeinde Hohenkirchen zu geben. Diejenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen haben, werden behandelt. Hierzu zählt maßgeblich die Anregung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Die Gemeinde ergänzt die Ausführungen zu Auswirkungen der Gebiete für den B-Plan Nr. 19 und den B-Plan Nr. 24, um hier im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen den Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen. Davon ist die Gemeinde auch nach Aussage der Flächenrücknahme zu baulichen Zwecken überzeugt. Die Gemeinde hat im Bereich der Härwisch eine Besucherlenkung vorgenommen. Hierdurch kann der Bereich an der Härwisch wirksam geschützt werden. Für das Gemeindegebiet hat die Gemeinde darüber hinaus ein Konzept zur Besucherlenkung erstellt, das aus Sicht der Gemeinde die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Schutzgebietskulisse entsprechend würdigt und beachtet. Im Bereich an der Wohlenberger Wiek erfolgt eine Verlagerung von Parkplätzen; Wegeverlagerungen sind hier aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Die Parkplätze, die im Bereich südlich der Landesstraße bisher als Zielsetzung dargestellt waren und rechtsverbindlich in Bebauungsplänen festgesetzt waren, entfallen zugunsten eines Parkplatzes hinter dem Campingplatz „Liebeslaube“ mit zusätzlicher Infrastruktur. Dadurch wird der Küstenbereich entlastet.

Die Auswirkungen durch die Bebauungspläne Nr. 19, Nr. 24 und des neu herzustellenden Parkplatzes (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33) werden entsprechend betrachtet. Hierbei ist für die Gemeinde maßgeblich, dass sich die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19 bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Groß Walmstorf darstellen und dort ergeben. Die Flächen des B-Planes Nr. 24 stellen sich als Arrondierung des Bereiches Campingplatz und Wochenendhaussiedlung Liebeslaube dar. Mit dem Parkplatz an der Zufahrt zur „Liebeslaube“ zwischen dem Campingplatz und der vorhandenen Straße ergeben sich Synergieeffekte. Die Möglichkeiten des Parkens an der Wohlenberger Wiek wurden durch Rücknahme von Flächen in Größenordnungen reduziert. Dadurch ergeben sich aus Sicht der Gemeinde ebenso Entlastungseffekte. In der Gesamteinschätzung geht die Gemeinde Hohenkirchen davon aus, dass ihre Vorhaben verträglich sind und keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete darstellen.

Darüber hinaus hat sich die Gemeinde Hohenkirchen mit den Anforderungen der unteren Naturschutzbehörde beschäftigt und den Arbeitsstand der Daten für die Erfassung der Lebensraumtypen für das GGB abgefordert.

Die Gemeinde hat den Hinweis zum Anlass genommen und um die Bereitstellung der Daten gebeten. Der Arbeitsstand der Daten (2020) ist durch das StALU im April 2021 an die Gemeinde Hohenkirchen übergeben worden. Der Datenabgleich ist erfolgt. Die Gemeinde hat die Auswirkungen und Veränderungen überprüft.

Zur Erfassung und Bewertung der potentiell betroffenen Lebensraumtypen des GGB werden die im Rahmen des Managementplanes für das GGB „Wismarbuch“ ermittelten Bestandsdaten aus dem Standarddatenbogen (SDB 2016) und die Ergebnisse der Aktualisierung der Lebensraumtypen (StALU WM 2021) herangezogen. Die Beschreibung und Bewertung der

Küstenlebensraumtypen im Rahmen des Managementplanes erfolgt auf der Grundlage der Kartierungen des STAUN Schwerin und Rostock (2004).

Aufgrund des Alters der Bestandsdaten der FFH-Arten (Managementplan, Februar 2006) wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Klütz eine aktuelle Aufnahme der Biotope, der Lebensraumtypen sowie der potenziell betroffenen Arten des Anhangs II im Gemeindegebiet der Stadt Klütz vom Gutachterbüro Martin Bauer mit Stand von September 2018 vorgenommen. In dem Gutachterbericht sind die Definitionen sowie die Angaben zu Gefährdung und zu den Maßnahmen mit geringen Änderungen dem „Bewertungsschemata mariner Lebensraumtypen für die FFH-Managementplanung in den Küstengewässern von Mecklenburg-Vorpommern“ (IfAÖ 2011) entnommen. Diese Angaben sind nicht gebietspezifisch. Grundlage für die Betrachtung der Habitatansprüche der Zielarten des GGB „Wismarbucht“ bilden die Fachleitfäden bzw. deren Anlagen und eigene Untersuchungen des Gutachters. Der Bericht wird für die aktuelle Einschätzung der Bewertung der potentiell betroffenen Lebensraumtypen sowie der potenziell betroffenen Arten des Anhangs II genutzt.

Die Ergebnisse der verschiedenen Kartierungen (2006, 2020/ 2021) sind als Grundlage für die Bewertung im Wesentlichen identisch. Der prioritäre Lebensraumtyp „festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)“ wurde bei der Kartierung im Jahr 2021 erstmals im detailliert untersuchten Bereich ausgegrenzt und bewertet. Der Lebensraumtyp wurde in der Erfassung (2021) mit dem Erhaltungszustand C bewertet. Gefährdungen für den Lebensraumtyp ergeben sich insbesondere aus der Einschränkung der natürlichen Küstendynamik. Kommt es zum Stopp der Sandnachlieferung und Dünenbildung, entstehen keine neuen Primärstandorte für den Lebensraumtyp. Darüber hinaus sind im Managementplan 2006 und in der Erfassung der FFH-Lebensraumtypen 2021 Sanddorngebüsche erfasst und dargestellt worden. Die Sanddorngebüsche wurden mit dem Erhaltungszustand B und C bewertet. Es handelt sich um ein Sanddorngebüsch auf anthropogen beeinflussten Spülflächen (östlich des Anlegers Wohlenberg) und ein Gebüsch mit geringen (abgestorbenen) Sanddornbeständen überwiegend aus Eschen-Ahorn und Kartoffelrose westlich des Campingplatzes „Liebeslaube“. Es wird angeregt zu überprüfen, ob es sich um Sanddorngebüsche oder um Graudünen handelt; dies kann unabhängig und parallel im Rahmen weitergehender Abstimmungen erfolgen. Der Bestand ist davon im Rahmen dieser Bewertungen nicht berührt. Ansonsten ergeben sich für die Bewertungen keine Änderungen oder Ergänzungen.

Die Grundsätze und Ziele der baulichen Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen werden dadurch nicht berührt; ebenso nicht die Nutzung am Strand. Die Gemeinde hält ihre Zielsetzungen aufrecht und geht von einer Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse aus. Der Datenabgleich begründet dies aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen; maßgebliche Veränderungen sind nicht erfolgt. Dabei ist auch beachtlich, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Managementplanes 2006 der heute geltende Fachleitfaden noch nicht in der Anwendung war.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Zielsetzungen und Begründungen in ihrem Flächennutzungsplan auch unter Berücksichtigung der Hinweise der Stellungnahme des Landkreises zum Nachweis der Verträglichkeit in Bezug auf das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ ergänzt und die Nachweise zur Verträglichkeit auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erbracht.

Die Auswirkungen der Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 24 wurden zusätzlich beurteilt. Hier wurden Ergänzungen vorgenommen. Das Besucherverhalten

wird entsprechend beurteilt. Die Gemeinde hat das Konzept zur Besucherlenkung vorbereitet und realisiert dieses 2021 als Förderprojekt. Somit wird ein Beitrag dahingehend geleistet, dass die Besucher innerhalb des Gemeindegebietes auf dafür ausgeschilderten Wegen geführt werden. Ebenso gibt es ein Konzept zur Strandbewirtschaftung. Dieses berücksichtigt die Verlagerung von Parkplätzen an der „Wohlenberger Wiek“ auf rückwärtige Bereiche bei der „Liebeslaube“ zwischen dem Campingplatz und der Verbindungsstraße nach Beckerwitz-Ausbau. Zudem ist eine gezielte Versorgung in den Strandbereichen vorgesehen, um erhebliche Beeinträchtigungen durch Besucher auszuschließen. Durch das Konzept der Besucherlenkung schafft die Gemeinde ein Angebot, die Gäste der Gemeinde auch in rückwärtige Bereiche zu führen und das Fremdenverkehrskonzept gesamtheitlich zu gestalten. Dadurch werden Möglichkeiten geschaffen, die Natura 2000-Gebiete an der Küste vom Nutzungsdruck zu entlasten und rückwärtige Bereiche in Anspruch zu nehmen. Dies ist eine wichtige Maßnahme der Gemeinde und auch zum Schutz der Natura 2000-Schutzgebietskulisse. Die Gemeinde geht davon aus, dass innerhalb des Gemeindegebietes Vorsorge dafür getroffen werden kann, dass Beeinträchtigungen des SPA ausgeschlossen werden können. Die Gemeinde bezieht sich hierbei maßgeblich auch auf die Regelungen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 27 in Hohen Wieschendorf an der Härwisch. In Bezug auf Kumulationswirkungen hat die Gemeinde sich sehr intensiv im Jahr 2017 mit Plänen und Projekten beschäftigt. Ergänzungen sind erfolgt. Diese Ergänzungen betreffen insbesondere den B-Plan Nr. 24, den B-Plan Nr. 19 und Entwicklungen in der Gemeinde Zierow, in der Stadt Klütz sowie die Entwicklungen in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das „Tarres Resort“ und den Bestand der „Weißen Wiek“. Aus Sicht der Gemeinde ist die Strandfläche ausreichend und durch die Bewirtschaftung der Parkplätze wird die verträgliche Nutzung des Strandes durch Besucher (Anzahl) geregelt. Sowohl für die Feriengäste als auch für die Besucher ist ausreichend Strandfläche vorhanden. Die Gemeinde lenkt die Tagesbesucher von Hohen Wieschendorf zukünftig an die „Wohlenberger Wiek“. Sofern Hinweise durch Gemeinden vorgetragen wurden, wurden diese beachtet. Dies betrifft maßgeblich die Hinweise der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. Weitere Hinweise zu den Projektdaten, die auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt gegeben wurden, sind gegenüber der Gemeinde Hohenkirchen nicht vorgetragen worden.

Die Gemeinde Hohenkirchen geht mit den vorgenommenen Präzisierungen davon aus, dass die Verträglichkeit nachgewiesen werden kann. Die Auswirkungen der Gebiete des B-Planes Nr. 19, des B-Planes Nr. 24 und des neu herzustellenden Parkplatzes (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 33) werden beurteilt. Hierbei ist für die Gemeinde maßgeblich, dass sich die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 19 bereits im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Groß Walmstorf darstellen und dort ergeben. Die Flächen des B-Planes Nr. 24 stellen sich als Arrondierung des Bereiches Campingplatz und Wochenendhaussiedlung Liebeslaube dar. Mit dem Parkplatz zwischen der Zufahrt zur Blauen Wiek und südlich des Campingplatzes ergeben sich Synergieeffekte. Die Möglichkeiten des Parkens an der Wohlenberger Wiek wurden durch Rücknahme von Flächen reduziert. Dadurch ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Entlastungseffekte. In der Gesamteinschätzung geht die

Gemeinde Hohenkirchen davon aus, dass ihre Vorhaben verträglich sind und keine erheblichen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete darstellen.

Die Gemeinde Hohenkirchen hatte auf der Grundlage der Stellungnahme des StALU auch ihre Ausführungen in Bezug auf den Schutz der Natura 2000-Schutzgebieteskulisse präzisiert. Die Grundzüge der gemeindlichen Planung werden nicht verändert. Vorbereitende Untersuchungen finden auf der Ebene des Gesamtkonzeptes der Gemeinde Hohenkirchen in Bezug auf die Auswirkungen der Fremdenverkehrsbereiche in Niendorf und Campingplatz Liebeslaube und Hohen Wieschendorf statt. Weitergehende Untersuchungen erfolgen auf der Ebene der Bearbeitung der verbindlichen Bauleitplanung. Die Lebensraumtypen im Zusammenhang mit der Überprüfung des FFH-Managementplanes für das GGB „Wismarbucht“ wurden einer Überprüfung unterzogen. Erhebliche Auswirkungen auf das Konzept ergeben sich nicht. Aus Sicht der Gemeinde kann weiterhin eine Verträglichkeit nachgewiesen werden. Die Gemeinde Hohenkirchen hat die Auswirkungen differenziert zwischen der Hochsaison und der Nutzung im Zeitraum von Herbst bis Frühjahr der laufenden Jahre überprüft und dargestellt. Während der Hochsaison sind maßgeblich die Auswirkungen auf den Strandbereich zu bewerten. Da die Strandkapazitäten in Hohen Wieschendorf begrenzt sind, wird hier ein entsprechendes Leitsystem aus Sicht der Gemeinde vorgesehen, um Strandbesucher an die Wohlenberger Wiek zu leiten. Im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung an der Wohlenberger Wiek geht die Gemeinde Hohenkirchen davon aus, dass an Spitzentagen wie auch in der Vergangenheit ausreichend Strandkapazität in der Wohlenberger Wiek zur Verfügung steht. Durch ein bewirtschaftetes Parkplatzregime und Ordnungsmaßnahmen ist darüber hinaus weiterhin Einfluss auf eine ordnungsgemäße Nutzung zu nehmen. Entlastungseffekte für die Natura 2000-Schutzgebieteskulisse ergeben sich durch die Besucherlenkungsmaßnahmen im Rückraum des Gemeindegebietes und durch bereits realisierte Besucherlenkungsmaßnahmen in der Gemeinde Hohen Wieschendorf an der Wieschendorfer Huk und durch die Rahmen von Planverfahren bekanntgegebenen Lenkungsmaßnahmen, die von der Stadt Klütz vorgesehen sind. Maßgeblich ist, dass Flächeninanspruchnahmen der Schutzgebiete nicht erfolgen und bau- und anlagebedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die betriebsbedingten Auswirkungen (Besucherverhalten) können entsprechend geregelt werden. Unter Berücksichtigung und Beachtung der bisher bereits vorherrschenden Nutzung außerhalb der Hauptsaison wird davon ausgegangen, dass der Zuwachs durch die beabsichtigte Ferienentwicklung mit den bekanntgegebenen Kapazitäten nicht erheblich ist.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens sind auch Anregungen von Behörden bezüglich der Nachweise der Vereinbarkeit des touristischen Vorhabens mit den Zielen des Naturschutzes und der Natura 2000-Schutzgebieteskulisse dargestellt worden. Die Gemeinde hat sich im Zusammenhang mit der Stellungnahme des BUND mit den ihr zugänglichen Möglichkeiten beschäftigt. Die Gemeinde plant keine Vorhaben die mit der Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen verbunden sind. Es sind keine direkten Eingriffe mit der Realisierung der im Flächennutzungsplan beabsichtigten Vorhaben verbunden. Indirekte Auswirkungen insbesondere des Besucherverhaltens durch Touristen, Tagesgäste und Einwohner werden bewertet. Im Zuge der Besucherlenkung schränkt die Gemeinde die Nutzung des Weges an der Hohen Wieschendorfer Huk saisonal ein. Eine Durchwegung

wasserseits an der Härrowisch ist ausgeschlossen. Neben der freiwilligen Vereinbarung orientiert die Gemeinde Hohenkirchen auf eine Schutzgebietsverordnung. Weitere naturschutzfachliche Anforderungen die ebenso vom BUND angesprochen wurden, hat die Gemeinde durch Ausweisung eines Hundestrandes und die ansonsten notwendige Leinenpflicht bereits geregelt. Durch Besucherlenkung auch im Rückraum der Gemeinde wird ein zusätzliches Angebot geschaffen, dass insbesondere außerhalb der Badesaison eine weitere Möglichkeit für die Freizeitnutzung bietet. Vorteilhaft wirken sich aus Sicht der Gemeinde die Rücknahmen der Parkplätze an der Wohlenberger Wiek (Bebauungspläne Nr. 3 und 4) aus. Die Gemeinde differenziert ihre Strandbereiche in intensive Strandbereiche und eher naturbelassene Bereiche und berücksichtigt dies bei ihrer Flächenbilanz für die Bereitstellung ausreichender Strandkapazität. Die Ausdehnung intensiver Strandbereiche ist nicht vorgesehen. Bei der Ermittlung der Strandflächen sind die ebenso vorhandenen Wiesenflächen nicht einbezogen worden. Eine Besucherlenkung der Tagesgäste für Hohen Wieschendorf ist in Richtung Wohlenberger Wiek vorgesehen, sobald die Kapazitäten für den ruhenden Verkehr und für den Strandbereich in Hohen Wieschendorf ausgeschöpft sind. Auf die herausragende naturräumliche Ausstattung und artenschutzrechtliche Bedeutung im Zusammenhang mit der Natura 2000-Schutzgebietskategorie wird durch entsprechende Informationssysteme hingewiesen. Maßgeblich geht es um die Hinweise für die Schutzansprüche auf der Lieps und an der Hohen Wieschendorfer Huk. Aus Sicht der Gemeinde ist es zukünftig durchaus vorteilhaft über Schutzgebietsverordnungen für Naturschutzgebiete diese sensiblen Bereiche zusätzlich zu schützen. Die Gemeinde hat Einfluss auf die landschaftsverträglichere Gestaltung der Parkplätze genommen; dies ist erfolgt durch die Rücknahme von Parkplätzen an der Wohlenberger Wiek und durch die Einbindung des Parkplatzes im Zusammenhang mit der Realisierung des B-Planes Nr. 27 in Hohen Wieschendorf. Der Landschaftsblick in Hohen Wieschendorf ist aus dem Ort über die Bucht wieder möglich. Die Gemeinde entwickelt ihre Fremdenverkehrskapazitäten in Erweiterung und Arrondierung der bestehenden Ortslagen auf der Grundlage ihre langfristigen Konzepte (Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Hohenkirchen). Die Erweiterung der Marina, die im Bebauungsplan Nr. 27 geregelt ist, ist nicht vorgesehen. Die Gemeinde ist an der Entwicklung gesamtheitlicher Konzepte mit entsprechender Infrastruktur in Hotel und Ferienbereichen interessiert. Durch die jeweilige Betrachtung der Bereiche an der Wohlenberger Wiek und um Hohen Wieschendorf können im Zusammenhang mit den jeweils damit verbundenen verbindlichen Bauleitplänen die Nachweise für die Verträglichkeit insbesondere der betriebsbedingten Auswirkungen erbracht werden. Baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen können ohnehin ausgeschlossen werden. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass durch Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und Wege am Strand und der Ausschlusszeiten an der Hohen Wieschendorfer Huk Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile des SPA ausgeschlossen werden können und Kumulationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten nicht weiter betrachtet werden müssen. Die gesamtheitliche Betrachtung des Strandes an der Wohlenberger Wiek, auch unter Berücksichtigung von Flächen der Stadt Klütz, ist erfolgt. Durch Ausschlussbereiche südlich des Anlegers in Hohen Wieschendorf ergeben sich keine weitergehenden Auswirkungen für die Gemeinde Zierow (siehe auch den gesonderten Weg zur Besucherlenkung an der Härrowisch, der im rückwärtigen Raum als Verbindung zwischen Hohen Wieschendorf angelegt wurde). Unter Berücksichtigung der besucherlenkenden

Maßnahmen und der geplanten Infrastrukturangebote im touristischen Bereich geht die Gemeinde Hohenkirchen davon aus, dass eine Verträglichkeit der Nutzung im Zusammenhang mit der Bewahrung der europäischen Schutzgebietskulisse gewährleistet werden kann. Die detaillierte Bewertung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Planung und Vorbereitung, im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Weitergehende Ausführungen finden sich im Einzelnen bei den Betrachtungen für die Ortsteile sowie im Rahmen der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **5.14 Bewertung weiterer Umweltbelange im Gemeindegebiet**

##### **5.14.1 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Planungsziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Zusammenführung der wirksamen Teilflächennutzungspläne der Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf verbunden mit einer Überprüfung der Bauflächenausweisungen in den einzelnen Ortsteilen. Es erfolgt die Rücknahme von Bauflächen als auch die Neuausweisung von Bauflächen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers kann für die einzelnen Ortsteile durch die vorhandenen Abwasserentsorgungsanlagen sichergestellt werden. Besondere Anforderungen an den sachgerechten Umgang mit Abfällen in den Ortsteilen sind nicht darstellbar. Die Abfallentsorgung hat gemäß den Vorgaben des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen.

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

Für die Gemeinde Hohenkirchen sind keine Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen aus den übergeordneten Planungen zu berücksichtigen. Die Gemeinde berücksichtigt ein Sondergebiet erneuerbarer Energien (SO-EE) im Ortsteil Gramkow. Darüber hinaus werden erneuerbare Energien und ihr Einsatz in der Gemeinde begrüßt.

##### **5.14.3 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Ein Landschaftsplan sowie sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen nicht vor. Ebenso liegen keine Lärmaktionspläne vor.

##### **5.14.4 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die Staaten der Europäischen Union beurteilen die Luftqualität nach einheitlichen Regelungen auf Grundlage der Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa vom 21. Mai 2008. Diese Richtlinie ist mit der 39. BImSchV, der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen vom 2. August 2010, in nationales Recht umgesetzt worden. In Mecklenburg-Vorpommern erfolgt die Überwachung der Luftqualität durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG). Im Jahr 2019 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub

und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Hohenkirchen lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird kein Vorhaben begründet, dass die Verschlechterung der Luftqualität erwarten lässt, denn die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat im Wesentlichen eine Reduzierung von gemischten Bauflächen oder Dorfgebieten bzw. die Änderung dieser Bauflächen in Wohnbauflächen zum Inhalt. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene gewerbliche Baufläche im Ortsteil Groß Walmstorf orientiert sich am Bestand und war bereits Gegenstand des wirksamen Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Walmstorf.

#### **5.14.5 Baum- und Alleenschutz**

Die Gemeinde Hohenkirchen ist im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung auf die Anforderungen des Baum- und Alleenschutzes hingewiesen worden. Grundsätzlich ist die Aufrechterhaltung von Einzelbäumen und Alleen, die dem Schutzanspruch nach § 18 bzw. § 19 NatSchAG M-V unterliegen vorgesehen. Dies scheint aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen auch möglich. Im Bedarfsfall erfolgt eine Regelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **5.14.6 Belange des Landschaftsbildes in Niendorf**

Im Zusammenhang mit der konzeptionellen Entwicklung in Niendorf nimmt die Gemeinde die Hinweise der Naturschutzbehörde für die weitere Betrachtung auf. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine bauliche Entwicklung nahe der Kreisstraße favorisiert. Zunächst werden die Zielsetzungen gemäß wirksamer Fassung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf beachtet. Konzeptionelle Änderungen die einer Überarbeitung des Flächennutzungsplanes bedürfen, wird die Gemeinde unabhängig vom Aufstellungsverfahren dieses Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Änderung betrachten. Grundlage ist die Bearbeitung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **5.14.7 Belange des Bodens**

Die Gemeinde hat sich mit der Inanspruchnahme von Boden beschäftigt. Die Inanspruchnahme von Bauflächen oder für die Bebauung vorgesehenen Flächen wurde um ca. 70 ha reduziert. Dabei ist beachtlich, dass der Golfplatz selbst in der Flächenbilanz mit einer Flächeninanspruchnahme von 75,23 ha eingeht. Ursprünglich war die Fläche für das Sondergebiet Golfplatz mit einer Größe von ca. 83 ha bemessen (vorher für den wirksamen Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Gramkow). Die Differenz von ca. 8 ha des Golfplatzes werden im Wesentlichen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Hier wird zwischen den Bauflächen von Hohen Wieschendorf und der Ferienhausanlage am Anleger eine Grünzäsur berücksichtigt. Diese bleibt von baulichen Anlagen frei. Anteilig werden Flächen für den geplanten Hotelstandort beachtet. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes hat die Gemeinde Hohenkirchen in Hohen Wieschendorf einen neuen Hotelstandort berücksichtigt. Der ursprünglich im Zusammenhang mit dem

Golfplatz errichtete Hotelstandort wurde für Ferienhausnutzung umgenutzt. Für die Gemeinde war es maßgeblich, dass der Anteil an landwirtschaftlicher Fläche, der für bauliche Zwecke in Anspruch genommen wird, deutlich reduziert wurde. Zusätzlich fand im Zusammenhang mit der Reduzierung der Inanspruchnahme von Ackerflächen auch in den für Neubebauung zusätzlich ausgewiesenen Flächen eine Bewertung der Bonität der Ackerflächen statt. Insbesondere im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 28 fand eine Bewertung der Ackerwertzahlen und der Flächen für die Inanspruchnahme von Böden mit mehr als 50 Bodenpunkten statt. Die Einhaltung der Zielsetzungen wurde durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

#### **5.14.8 Gewässerschutz**

Die Gemeinde hat eine Vorprüfung in Hinblick auf die Inanspruchnahme von Flächen zur baulichen Nutzung innerhalb des gesetzlichen Gewässerschutzstreifens vorgenommen. Hierbei ist beachtlich, dass kein zusätzliches Heranrücken erfolgt. Ein Heranrücken ist lediglich für die Strandversorgung vorgesehen. Dies wird durch die Gemeinde geregelt. Zudem ist beachtlich, dass gerade Flächen, die baulich geregelt waren, durch Zurücknahme planungsrechtlicher Zulässigkeit (für den B-Plan Nr. 3 und den B-Plan Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf) zurückgenommen wurden und somit die überbaubare Fläche auch im Gewässerschutzstreifen reduziert wurde. Der Anteil an Bauflächen im Gewässerschutzstreifen bezieht sich maßgeblich auf Flächen im Bestand. Zusätzliche Bauflächen im Gewässerschutzstreifen werden durch die Gemeinde Hohenkirchen nicht dargestellt. Eine Umorganisation innerhalb des baulichen Bestandes ist durch die Gemeinde durchaus vorgesehen, um die Infrastruktur im strandnahen Bereich zu ergänzen. Beherbergungsinfrastruktur, das heißt Ferienhäuser und Hotels sind im Gewässerschutzstreifen nicht vorgesehen.

### **6. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**

#### **6.1 Aufgabenstellung und gesetzliche Grundlagen**

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Die Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes werden dargestellt.

Soweit im Flächennutzungsplan Flächen für die Bebauung mit im Außenbereich privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) vorgesehen werden, ist im Rahmen der Prüfung entgegenstehender öffentlicher Belange auch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen. Für derartige Pläne ist daher bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote der Realisierung einer Flächennutzung zwingend entgegenstehen (vgl. Merkblatt „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ des LUNG M-V).

Eine abschließende rechtliche Sicherheit in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in sonstigen Satzungsverfahren zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanung die Planung für die Flächeninanspruchnahme um etwa 70 ha reduziert wird. Landwirtschaftliche

Fläche wird nur in geringem Umfang zusätzlich in Anspruch genommen gegenüber der Darstellung in den wirksamen Teilflächennutzungsplänen. Die vorliegenden Erkenntnisse hinsichtlich des Artenschutzes werden in den Planungen zur verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Dies gilt ebenso für Vorhaben ohne Prüfung der Umweltbelange.

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

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung):

#### **Kurzdarstellung der relevanten Verbote**

##### **Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):**

*Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,

- umfasst auch unbeabsichtigte, in Kauf genommene Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

#### **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)**

*Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung der lokalen Populationen vermieden werden.

#### **Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG):**

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

#### **Beschädigungsverbot für Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)**

*Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Pflanzenstandortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens der gesetzlich geschützten Pflanzenart nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Beseitigung oder Beschädigung von Pflanzen, die im Zusammenhang mit der Beschädigung des besiedelten Standortes auftreten, kann ebenfalls durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- alle wildlebende Vogelarten (sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL),
- sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG,
- Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

## **6.2 Relevanzprüfung**

Zur Ermittlung der beeinträchtigten Artengruppen werden auf Ebene des Bebauungsplanes detaillierte Kartierungen und/ oder eine

Potenzialabschätzung durchgeführt um das Vorkommen von Arten bzw. Artengruppen im planungsrelevanten Bereich zu bestimmen.  
Eine gesamtheitliche artenschutzrechtliche Prüfung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird als nicht zielführend erachtet.

**Begründung:**

Für eine umfassende Einschätzung wären faunistische Erfassungen im gesamten Gemeindegebiet, zumindest in den Bebauungsplangebieten mit geplanten Nutzungsveränderung, erforderlich. Daten liegen jedoch hierfür nicht umfassend vor.

Die Realisierung der dargestellten Vorhaben ist überwiegend zeitlich nicht abschätzbar. Faunistische Kartierungen, die auf dieser Planungsebene vorgenommen werden würden, wären somit unter Umständen bei Realisierung der Vorhaben, nach 5 Jahren nicht mehr nutzbar.

Weiterhin ist damit zu rechnen, dass zum Zeitpunkt der Realisierung von Vorhaben zwischenzeitlich eine Besiedelung von Arten (z.B. Fledermäuse/ Gebäudebrüter stattgefunden hat. Somit wäre eine erneute faunistische Erfassung, insbesondere von Gebäuden und geeigneten Biotopen, erforderlich. Die faunistischen Erfassungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wären somit hinfällig.

Aus diesem Grund wird auf die Durchführung einer umfassenden Artenschutzrechtlichen Prüfung im Flächennutzungsplan verzichtet. Vielmehr wird auf zu beachtende Belange und mögliche, erforderlich werdende artenschutzrechtliche Maßnahmen hingewiesen, die bei weiterführenden Planungen relevant werden können.

Nachfolgend sind die maßgeblichen, geplanten Vorhaben aufgeführt, bei deren Umsetzung Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten entstehen können:

**Tabelle 17: Datengrundlage AFB für in Aufstellung befindliche Bebauungspläne**

<b>in Aufstellung befindliche B-Pläne</b>	<b>Datengrundlage AFB</b>
B-Plan Nr. 19 (Ortslage Niendorf)	Es liegen alte Gutachten vor, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktualisiert werden.
B-Plan Nr. 24 (zwischen Campingplatz „Liebeslaube“ und der Ferienanlage „Blaue Wiek“ in der Ortslage Beckerwitz-Ausbau)	Die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist vorgesehen.
B-Plan Nr. 28 (Ortslage Hohen Wieschendorf)	Die im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 27 erstellten Gutachten werden genutzt und aktualisiert.
B-Plan Nr. 29 (Ortslage Hohenkirchen)	Die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist vorgesehen.
B-Plan für die Schaffung des Planungsrechtes für Parkplätze nahe dem Campingplatz „Liebeslaube“	Die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist vorgesehen.

**6.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens**

Für die geplanten Vorhaben werden baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen jeweils unter Berücksichtigung der konkreten Planungsabsicht und damit verbundener Auswirkungen auf artenschutzrechtlich

relevante Arten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung herausgearbeitet und ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt.

Insofern besonders geschützte Arten betroffen sind, wird nachfolgend darauf hingewiesen, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festlegung gesonderter Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich werden können. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bieten sich beispielsweise folgende Vorgaben für Festsetzungen/ Hinweise zum Artenschutz an:

- Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen (CEF- Maßnahmen), wie Pflanzungen oder Schaffung von Ersatzquartieren,
- zeitliche Beschränkung der Bautätigkeiten zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Tierwelt auf 6- 22 Uhr,
- Bauzeitenregelungen und -zeiten für Baumaßnahmen (Abriss- und/ oder Umbau von Gebäuden, Bautätigkeiten an Gewässern),
- Beginn von Bautätigkeiten/ Flächenberäumung: Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen und anderen Vegetationsbeständen im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchzuführen,
- Ausnahmen von den Bauzeitenbeschränkungen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine besonders oder streng geschützten Arten vorkommen/ brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt,
- Hinweis zum Gehölzschnitt/ Gehölzbeseitigung: Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.
- Vergrämuungsmaßnahmen bei Nichtbeginn der Bautätigkeiten nach der Flächenberäumung (z.B. Ansaat einer dichten, etwa kniehohen Ackerkultur wie Raps, Senf und Dauerroggen; Abspannen der Flächen mit „Flutterband“; Installation von „Vertreibungsballons“),
- Ökologische Baubegleitung eines Fachgutachters,
- Hinweise bei Erdarbeiten: Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.
- Prüfung von Bäumen, mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, die zur Rodung vorgesehen sind, auf Besatz durch Fledermäuse und Brutvögel durch einen Fachgutachter,

- Schaffung von Ersatzquartieren, Nisthilfen an Gebäuden oder Lebensräumen sowie Maßnahmen zur Schaffung entsprechender Lebensräume,
- Monitoring (in den ersten drei Jahren nach Realisierung der Ersatzquartiere, Nisthilfen, Lebensräume ist eine jährliche Funktionskontrolle durch einen Fachgutachter durchzuführen; Ergebnisberichte sind der zuständigen Behörde zuzusenden).

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 27 wurden zum Beispiel als Voraussetzung für die Vereinbarkeit mit der Natura 2000 Schutzgebietskulisse und Anforderungen des Artenschutzes veränderte Wegeführungen festgelegt (siehe nachfolgende Abbildung).

Mit Realisierung der Wegeverbindungen sind Verbesserungen aus Sicht des Artenschutzes im Bereich der Härrwisch gegeben und die Voraussetzung für die Realisierung der Fremdenverkehrsprojekte.

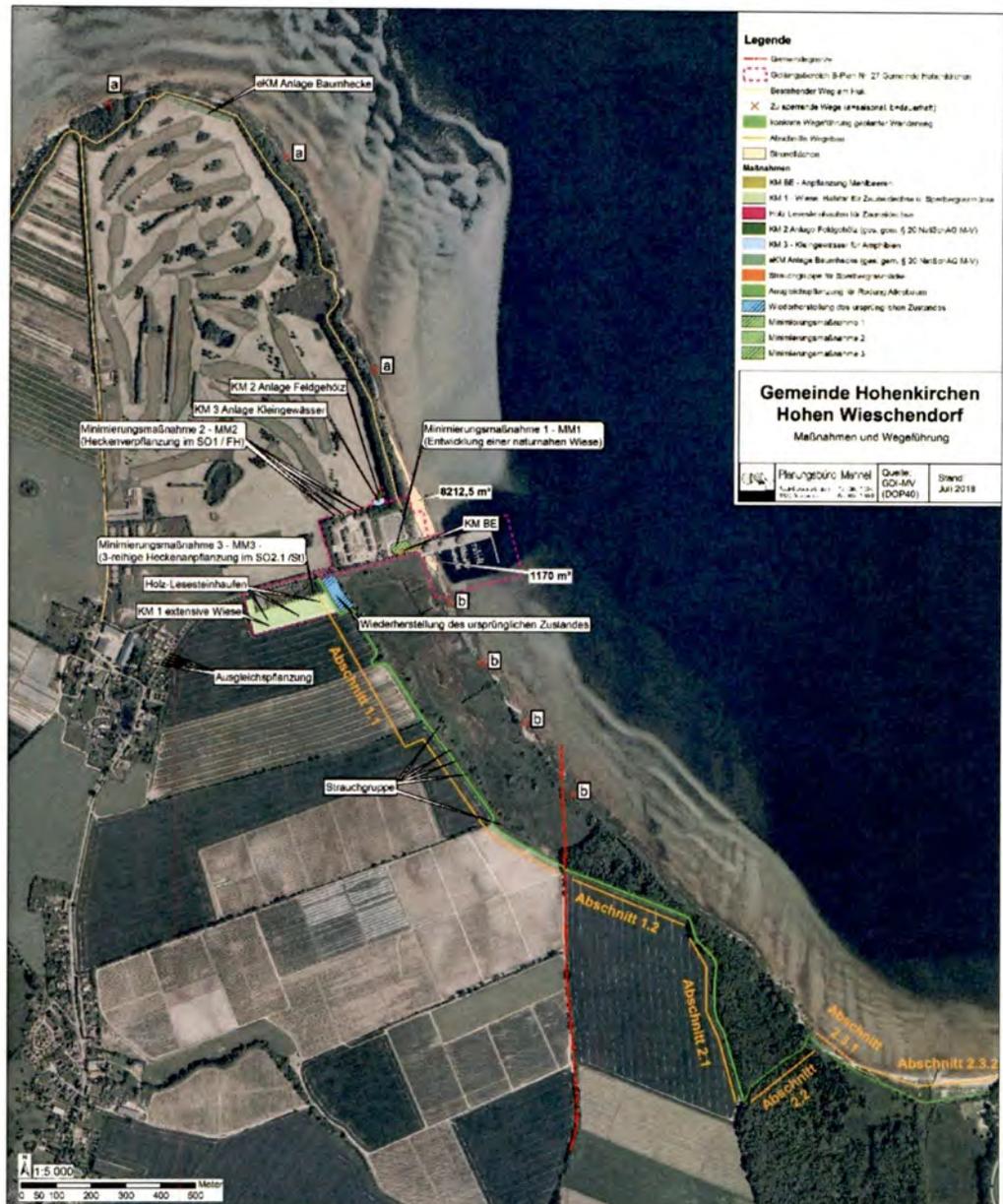


Abbildung 53: Darstellung der Maßnahmen und Wegeführungen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 27 der Gemeinde Hohenkirchen

## 6.4 Zusammenfassung

In Auswertung der im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführenden artenschutzrechtlichen Betrachtungen wird abschließend eine Vereinbarkeit mit den entsprechenden gesetzlichen Grundlagen dargestellt:

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. Durch die Gemeinde Hohenkirchen wird beachtet, dass einzelne artenschutzrechtliche Belange nicht der Abwägung unterliegen. Dies wird sowohl im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung beachtet als auch bei der zukünftigen verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein. Auf der Ebene der Bauleitplanung nicht abwägbar geschützte Anforderungen zum Artenschutz

sind einzuhalten und bedürfen der einzelnen Überprüfung in nachfolgenden Planungs-/ Vorbereitungsphasen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten/ Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

#### **7. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. *„Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht*

*wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).*

Für die Bereiche im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne sowie für vorhandenen, baulichen Bestand ist nachträglich keine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung durchzuführen.

Für weitere bauliche Entwicklungen innerhalb des Gemeindegebietes, die derzeit noch nicht dargestellt wurden, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft bei Erfordernis im Rahmen der Abschichtung in den nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Dies gilt auch für die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne in der Gemeinde Hohenkirchen, die sich in Aufstellung befinden:

- B-Plan Nr. 19 (Ortslage Niendorf),
- B-Plan Nr. 24 (zwischen Campingplatz „Liebeslaube“ und der Ferienanlage „Blaue Wiek“ in der Ortslage Beckerwitz-Ausbau),
- B-Plan Nr. 28 (Ortslage Hohen Wieschendorf),
- B-Plan Nr. 29 (Ortslage Hohenkirchen),
- B-Plan für die Schaffung des Planungsrechtes für Parkplätze nahe dem Campingplatz „Liebeslaube“.

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes reduziert sich die Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke im Vergleich zu den wirksamen Teilflächennutzungsplänen in der Summe um ca. 70 ha. Auf weitere Flächenreduzierungen, wie z.B. für die Parkplätze an der Wohlenberger Wiek, wird nicht eingegangen. Dies ist zum einen damit zu begründen, dass die Darstellung der Nutzungen an den realen Bestand angepasst wurde. Andererseits wurden mehrere, in den wirksamen Teilflächennutzungsplänen dargestellte Flächen für bauliche Nutzung reduziert bzw. die Nutzungsart geändert.

Zum Beispiel werden festgesetzte Parkplätze an der Wohlenberger Wiek teilweise zurückgenommen (Teilaufhebung des B-Planes Nr. 4, Parkplatz nordöstlich vom Campingplatz in Niendorf) bzw. ganz zurückgenommen (Aufhebung des B-Planes Nr. 3 für den Parkplatz „Liebeslaube“) und anstelle des bisher ausgewiesenen Sondergebietes Hotel (SO Ho) am Campingplatz „Liebeslaube“ erfolgt künftig die Darstellung als Parkplatz. Das Baugebiet (SO Ho) wird zugunsten von Parkplätzen reduziert.

Der Kompensationsbedarf sowie Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen für die konkreten Vorhaben sind ebenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. Ausgleichsflächen wurden im Wesentlichen gemäß den wirksamen Teilflächennutzungsplänen sowie der rechtsverbindlichen Bebauungspläne übernommen.

Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz sollen bevorzugt im Gemeindegebiet umgesetzt werden.

Als maßgebliches Projekt zur Verbesserung des Regimes der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Gemeinde die Öffnung des Beckerwitzer Grabens aus naturschutz- und umweltrechtlicher Sicht befürwortet. Die Gemeinde ist an einer Umsetzung des Projektes interessiert

und könnte sich die Inanspruchnahme der entstehenden Ökopunkte als Anrechnung auf eigene Projekte gut vorstellen.

Folgende Hauptziele/ Hauptmaßnahmen wurden in dem „Gewässerentwicklungskonzept zur Umsetzung des guten ökologischen Potentials beim Beckerwitzer Graben von Beckerwitz bis zur Mündung“, erstellt vom Institut Biota, Bützow, mit dem Stand vom 04.05.2017, benannt:

HZ1 – Wiederherstellung/ Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit und Aufhebung der Kompartimierung durch

- HM1-1: Rückbau/Umbau der Staubauwerke, Aufhebung der Stauwirkung und leitbildkonforme Gleichverteilung des Gefälles über längere Fließstrecken (dabei Berücksichtigung von nicht veränderlichen Randbedingungen)
- HM1-2: Rückbau der Rohrleitung und Gestaltung eines offenen Fließgewässers einschließlich Herstellung eines naturnahen Gewässerprofils und Anhebung der Sohle
- HM1-3: Ersatzneubau der Durchlässe

HZ2 – Wiederherstellung typspezifischer Fließgewässerstrukturen mit Schaffung der Voraussetzungen für eigene typspezifische Weiterentwicklung durch

- HM2-1: Anlegen von Neuprofilierungen/ Laufverschwenkungen/ Neutrassierungen (typspezifische Sohl- und Böschungsprofilierung mit unterstützendem Einbau von strukturbildendem und –erhaltendem Totholz und Steinen, Gestaltung naturnaher Uferböschungen, mglw. auch abschnittsweise Rückverlegung in alte Bachstrukturen bei Eignung

HZ3 – Schaffung von Begleitstrukturen – zur ergänzenden Gewässerentwicklung/ Migrationsmöglichkeit und zur Abpufferung von Einträgen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung durch

- HM3-1: gezielte Bepflanzung bzw. Etablierung von sukzessivem Gehölzaufwuchs zur Beschattung des Gewässers/ Dezimierung der Erwärmung des Wasserkörpers/ Habitatbildung
- HM3-2: Ausweisung eines Entwicklungskorridors (Flächenbereitstellung)
- HM3-3: Anpassung der Gewässerunterhaltung und Sicherstellung der Erreichbarkeit des Gewässers für ggf. notwendige Pflegearbeiten; Bereitstellung eines Pflegestreifens bzw. abschnittsweise dessen Neuorganisation.

Die geplanten Maßnahmen sind hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Anforderungen bisher noch nicht abschließend geregelt. Weiterhin sind Abstimmungen bzgl. der Flächenbereitstellung mit den Flächeneigentümern und der Gemeinde Zierow erforderlich. Ebenfalls steht noch die Anerkennung der Maßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde aus. Daher wird auf eine Darstellung im Plan verzichtet. Die oben aufgelisteten Maßnahmen sind in nachfolgender Karte dargestellt.

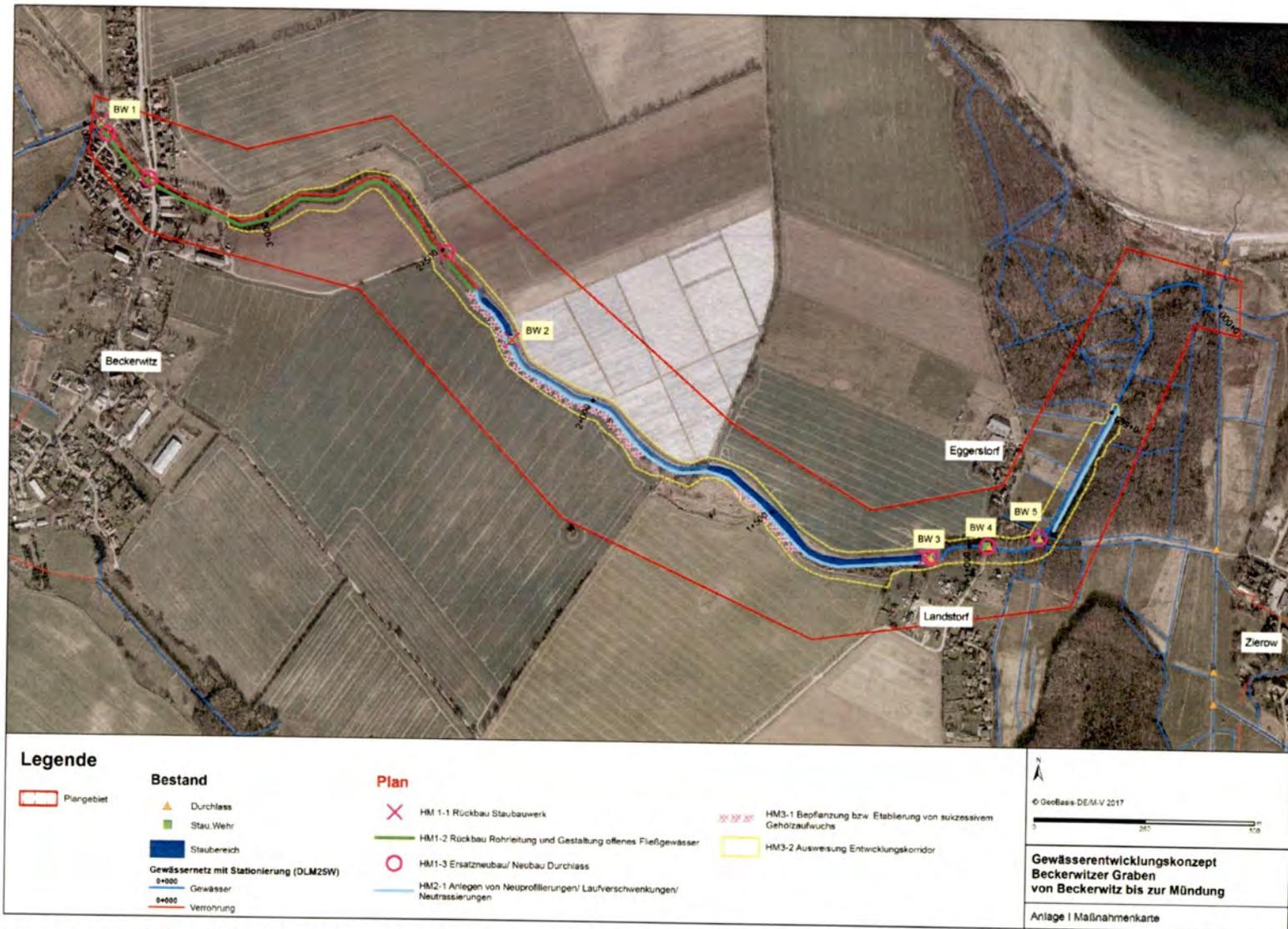


Abbildung 54: Anlage I Maßnahmenkarte zum Gewässerentwicklungskonzept Beckerwitzer Graben von Beckerwitz bis zur Mündung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz objektkonkret bestimmt und den Vorhaben zugeordnet. Sofern innerhalb der Gemeinde keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen, ist der Erwerb von Ökopunkten von entsprechend geeigneten Maßnahmen aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ vorgesehen.

Eine konkrete Zuordnung soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Aufstellung von Satzungen erfolgen. Eine weitergehende überschlägige Bilanz der Eingriffe durch die Planungen wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes durch die Gemeinde Hohenkirchen nicht vorgenommen.

Für die durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen festgesetzten Grünflächen bzw. geeigneten Maßnahmenflächen, die noch nicht umgesetzt sind, ist im Rahmen einer eigenständigen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung die Anrechnung der geplanten Grünflächen bzw. geeigneten Maßnahmenflächen als gemeindeeigenes Ökokonto für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet zu prüfen. Für gemäß § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V auszuweisende Ökokontoflächen ist bei der unteren Naturschutzbehörde vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen ein Antrag auf Zustimmung zur Ökokontomaßnahme zu stellen. Die Regelungen zum Verfahren und zu den erforderlichen Unterlagen sind gemäß der Ökokontoverordnung (ÖkoktoVO M-V) zu beachten. Die Vorbereitungen laufen unabhängig und parallel zum Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen.

Maßnahmeflächen aus den rechtswirksamen Teilflächennutzungspläne werden beachtet.

Der Rückbau bzw. die Aufhebung von festgesetzten Parkplätzen (B-Plan Nr. 3 und Nr. 4) sowie die Reduzierung von ca. 70 ha Fläche für bauliche Zwecke ist als Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft im planungsrechtlichen Sinne zu betrachten.

Als weitere Minimierungsmaßnahme der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED im Gemeindegebiet, sowohl bei Realisierung von Planungen als auch im Bestand, anzusehen.

Im Zusammenhang mit der Aufwertung des Landschaftsbildes ist die Rücknahme der Aufschüttungen im Bereich der ehemaligen Tiefgarage in Hohen Wieschendorf (B-Plan Nr. 27) positiv zu werten und sind realisierte und geplante straßenbegleitende Anpflanzungen positiv zu sehen.

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

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

Die Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass nach der Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf zur Gemeinde

Hohenkirchen kein neues gesamtheitliches Entwicklungskonzept für die bauliche und sonstige Entwicklung und für die Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde entwickelt würde. Das Zusammenwachsen der beiden Gemeinden zur Gemeinde Hohenkirchen würde nicht planerisch umgesetzt und auf die neuen Anforderungen angepasst.

Die Beibehaltung der bisherigen Konzepte der Teilflächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf würde gleichbedeutend damit sein, dass weiterhin etwa 70 ha mehr geplante Bauflächen dargestellt wären. Die Erstellung des neuen gesamtheitlichen Konzeptes für die Gemeinde Hohenkirchen berücksichtigt hingegen die Reduzierung von 70 ha Planfläche für Bauflächen.

Die Nichtdurchführung der Planungsabsichten würde die Entlastung des Fremdenverkehrsortes Hohen Wieschendorf mit der Marina Hohen Wieschendorf nicht konsequent umsetzen lassen und würde gleichbedeutend mit einer weiterhin Zulässigkeit der Ferienbebauung im B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Hohenkirchen sein. Dies würde gleichermaßen bedeuten, dass eine Entlastung der Ortsdurchfahrt wie sie sich jetzt darstellt, nicht umsetzbar wäre. Die Belastung der Ortsdurchfahrt würde nicht reduziert werden.

Unabhängig von dem Umfang der Flächeninanspruchnahme würde die Art der Flächennutzung nicht andersartig und unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche an die Nutzung und an die gegenseitigen Schutzansprüche geregelt. Die Zielsetzungen der Gemeinde gemäß neuem Ortskonzept mit dem Hauptort Hohenkirchen könnten nicht vollständig umgesetzt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde 70 ha Baufläche auf Flächen für die Landwirtschaft bestehen bleiben. Nun reduziert sich die Flächeninanspruchnahme auf geringe Flächen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 28, dem B-Plan Nr. 29 und dem B-Plan Nr. 24 in der Gemeinde Hohenkirchen. Die Infrastrukturentwicklung würde nicht entsprechend umgesetzt werden können. Aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen würden sich ohne Aufstellung des gesamtheitlichen Konzeptes des Flächennutzungsplanes keine Verkehrsentlastungseffekte ergeben und durch Rücknahme von Planungsflächen nicht das Potential für zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter reduziert werden.

## **9. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Gemeindegebietes.

Die Gemeinde Hohenkirchen ist durch Fusion der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf entstanden. Es galt ein Orts- und Gemeindekonzept zu entwickeln, dass für die Zukunft nachhaltig und leistungsfähig ist. Der Hauptort der Gemeinde wurde mit Hohenkirchen gewählt. Hohenkirchen liegt etwa in der geographischen Mitte und am Schnittpunkt der Landesstraßen L01 und L02. Jedes andere und davon abweichende Konzept unter Berücksichtigung eines anderen Hauptortes würde diese zentrale Lage des Hauptortes nicht ermöglichen. Gramkow mit einer vergleichbaren Lage, bietet sich vom Flächendargebot nicht gleichermaßen an. Darüber hinaus sind Infrastruktureinrichtungen und auch das Kirchspiel im Ortsteil Hohenkirchen vorhanden.

In Bezug auf die einzelnen Nutzungsarten lässt sich folgendes darstellen. Auch Beckerwitz wurde für die weitere Entwicklung der Wohnfunktion betrachtet. Unter Beachtung des Hauptortes Hohenkirchen wird es als folgerichtig

angesehen, hier die zusätzlichen Wohnfunktionen für Einheimische und auch für ältere Bevölkerungsgruppen in Hohenkirchen zu ermöglichen und die zentrale Lage zu nutzen.

Hinsichtlich des Fremdenverkehrs wurden auch die Ortsteile im Hinterland untersucht. Hier ist eine ausgewogene fremdenverkehrliche Entwicklung und Ergänzung unter Berücksichtigung der baulichen Strukturen und dörflichen Strukturen auch gewünscht. Diese Entwicklung kann jedoch nicht die Zielsetzungen für die küstennahe fremdenverkehrliche Entwicklung an den Küstenorten Niendorf und Hohen Wieschendorf ersetzen. In Beckerwitz-Ausbau ist eher eine auf den Bestand und den ländlichen Raum orientierte Entwicklung beabsichtigt. Darüber hinaus sind zur Arrondierung die Flächen an der Blauen Wiek 2 vorgesehen.

Gewerbliche Entwicklungen innerhalb des Gemeindegebietes sind über die vorhandenen landwirtschaftlichen Ansiedlungen, teilweise im Außenbereich, und den Gewerbebetrieb in Groß Walmstorf nicht vorgesehen.

Hinsichtlich der Arten der Nutzung wurden die Ortsteile im Gemeindegebiet überprüft und die auch aus immissionsschutzrechtlicher und aus Ortsentwicklungssicht beabsichtigten Nutzungen als folgerichtig angesehen.

Die Aufrechterhaltung der Wegebeziehung am Strand zwischen Hohen Wieschendorf und Zierow wurde zugunsten der Natura 2000-Schutzgebietskulisse und der damit in Verbindung stehenden artenschutzrechtlichen Belange aufgegeben. Es wird als vorteilhaft angesehen, dass eine neue Wegeverbindung westlich der Härwisch hergestellt wird; ebenso wird als vorteilig angesehen, dass eine Wegeverbindung um die Huk saisonal eingeschränkt ist. Damit wird eine Vereinbarung der fremdenverkehrlichen Interessen zur Entwicklung mit den naturschutzfachlichen Anforderungen hergestellt werden können.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr hätte die Gemeinde Hohenkirchen weiterhin die Nutzung des Parkplatzes am Barschsee (B-Plan Nr. 3) und den Parkplatz am B-Plan Nr. 4 aufrechterhalten können. Zugunsten der verkehrlichen Beruhigung an der Wohlenberger Wiek und zugunsten eines gesamtheitlichen Konzeptes mit einer Zufahrt zu den Parkplätzen "vor" der Wohlenberger Wiek wurden diese Ziele zurückgestellt.

Über eine Besucherlenkung können die Gäste zum Strand geführt werden.

Die Tageserholer und Gäste besuchen die Strände in Hohen Wieschendorf und an der Wohlenberger Wiek. Durch das beabsichtigte Leitsystem an der Wohlenberger Wiek kann der Bereich in Hohen Wieschendorf entlastet werden. Die Aufrechterhaltung der bisher unregelmäßigen Besucherströme soll durch eine Besucherlenkung bereits am Knotenpunkt der L01 und L02 bei Gramkow und Hohenkirchen erfolgen.

## **10. Zusätzliche Angaben**

### **10.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Für die Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wurden die Erkenntnisse des Managementplanes 2015 (2017) genutzt. Für die Bewertung der Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des GGB „Wismarbucht“ wurden die zuletzt gereichten Arbeitsstände des StALU Westmecklenburg (2020/ 2021) als unbestätigter

Arbeitsstand genutzt. Wesentliche Änderungen in Bezug auf die Eingangsbewertung (Managementplanung 2006) ergeben sich nicht.

Für die Schutzgüter lagen überwiegend keine konkreten Erfassungen vor. Genutzt wurden die Daten aus [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de).

Ebenso wurden Aussagen zu Lärmemissionen und zum floristischen und faunistischen Bestand entsprechend der Planungsebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Teilweise konnte auf Erkenntnisse aus verbindlichen Bauleitplanungen zurückgegriffen werden.

Präzisierte und detaillierte Aussagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Die Darlegungen der bereits vorliegenden verbindlichen Bauleitplanungen wurden genutzt.

In Auswertung der Standortbedingungen der betrachteten Flächen und der zu erwartenden, differenzierten Auswirkungen der Vorhaben auf die Schutzgüter, würden auch durch zusätzliche Erfassungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

## **10.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

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

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

Mit der Überwachung von erheblichen, unvorhergesehenen, negativen Auswirkungen soll insbesondere auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kontrolliert werden, dass die Vorgaben in den Bebauungsplänen zur Art der Nutzung, Abstandswerte etc. eingehalten werden. Hier spielen ggf. auch kumulierende Wirkungen der Vorhaben eine Rolle.

Zeitliche Vorgaben für Überwachungsmaßnahmen bestehen nicht.

Zu berücksichtigen ist ebenfalls die Aufgabe der Behörden, die Gemeinden zu informieren, wenn erhebliche, unvorhergesehene negative Auswirkungen erkennbar sind.

## **11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgten nur bei den Flächenausweisungen, wo Umweltmerkmale durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden könnten.

Auf bestehende Situationen und Nutzungen wurde daher nur eingegangen, wenn im Rahmen der bisherigen und geplanten baulichen Nutzung Umweltbelange betroffen sein könnten.

Die rechtskräftigen Planungen wurden vor der Novelle des BauGB, d.h. ohne Umweltbericht erstellt und wurden überwiegend bereits realisiert. Da die naturschutzfachlichen Belange im Rahmen von Eingriffs-Ausgleichsbilanzierungen berücksichtigt wurden und die Satzungen rechtskräftig sind, ist von einer Umweltverträglichkeit auszugehen. Demnach wurde für diese Bereiche keine nachträgliche Umweltprüfung durchgeführt.

Eine Prüfung der Umweltbelange auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurde für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß den Darlegungen des Umweltberichtes für Teilbereiche der Ortslagen vorgenommen.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung geht die Gemeinde Hohenkirchen unter Berücksichtigung der umfassenden Untersuchungen im Zusammenhang mit den Entwicklungen in Hohen Wieschendorf und Kumulation mit den Projekten in der Gemeinde selbst davon aus, dass die Vereinbarkeit mit Schutzzweck und Erhaltungszielen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse hergestellt werden kann. Durch Umsetzung der Planungen der Gemeinde Hohenkirchen sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung sind keine Beseitigungen oder mittelbare Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen absehbar. Die entsprechende Regelung hat auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna, Boden und Wasser können durch multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Belange des Artenschutzes können voraussichtlich durch entsprechende Maßnahmen und Bauzeitenregelungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet werden.

### **TEIL 3      Ausfertigung**

---

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

Die Begründung zur Satzung über den Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..27.04.2021...gebilligt.

Hohenkirchen, den...29.06.2021.....

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



#### **2.      Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

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

## **TEIL 4            Anlagen**

---

- Anlage 1: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, erstellt durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Carl-Hopp-Str. 4a, 18069 Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung zur FFH-VU für das Europäische Vogelschutzgebiet "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.
- Anlage 2: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung GGB „Wismarbucht“ (1934-302) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf durch IfAÖ Institut für Angewandte Ökosystemforschung GmbH, Rostock, vom 08.12.2017 und Plausibilitätsbetrachtung zur FFH-VU für das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) "Wismarbucht" (1934-302) für Planungen in der Gemeinde Hohenkirchen, Ortsteil Hohen Wieschendorf, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, vom Mai 2020.
- Anlage 3: Gemeinde Hohenkirchen: Nachweis der Wohnbedarfsentwicklung in der Gemeinde und in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde, vom 12. August 2019, inklusive Anlagen:
- Übersicht über die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenkirchen (nach Ortsteilen, für 2005, 2011, 2018),
  - Übersicht mit freien Bauplätzen (Wohnnutzung) in der Gemeinde Hohenkirchen; Karten freier Bauplätze: Blatt 1 – Blatt 11,
  - Mögliche Auswirkungen der Novellierung der Baunutzungsverordnung und der Anwendung des § 13a BauNVO in der Gemeinde Hohenkirchen.