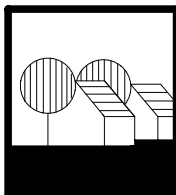
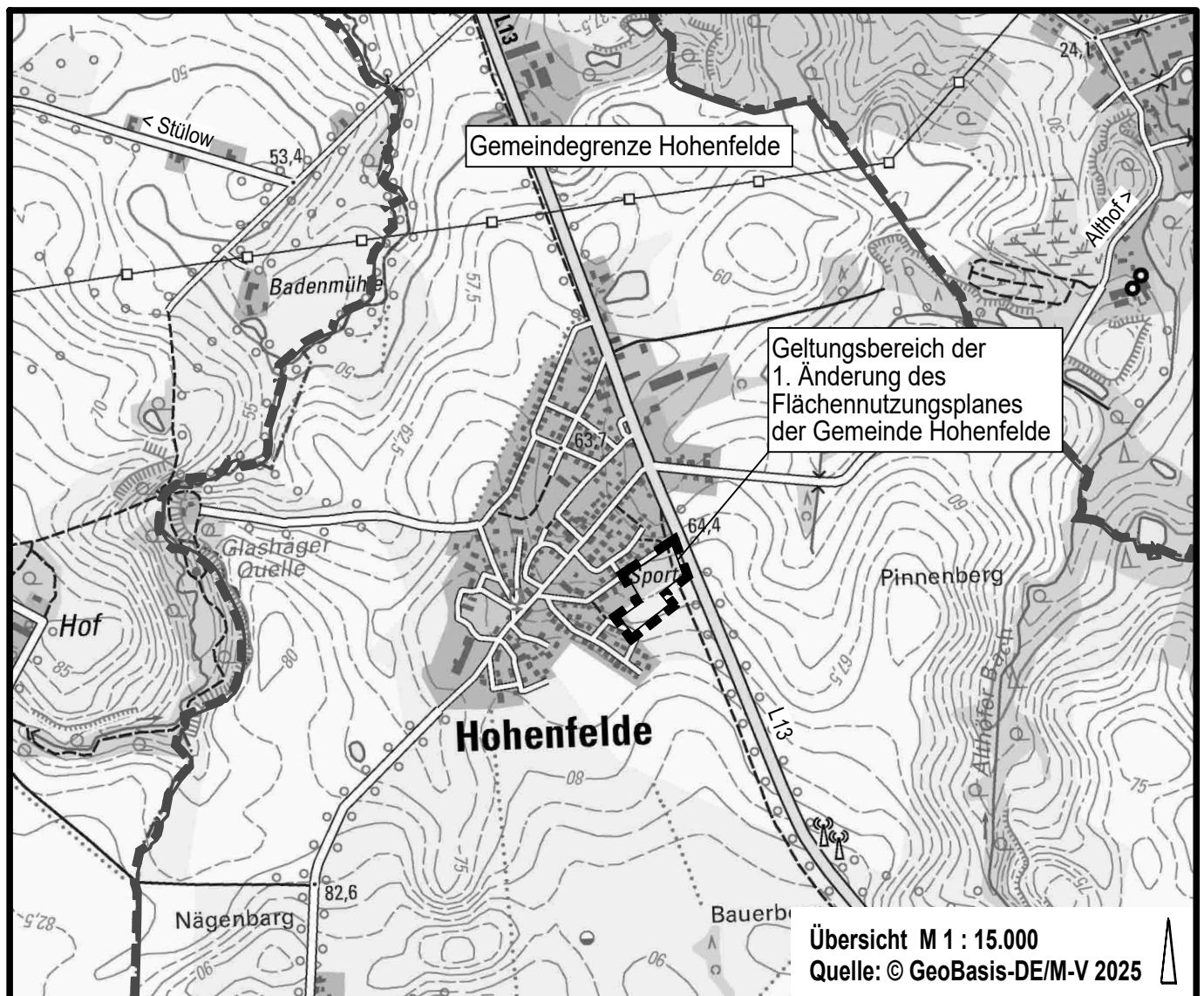


# BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER GEMEINDE HOHENFELDE IM ZUSAMMENHANG MIT  
DER AUFSTELLUNG DER SATZUNG  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10  
"KINDERTAGESSTÄTTE UND BETREUTES WOHNEN  
ZWISCHEN SCHULWEG UND PAPPELWEG"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 06.10.2025

**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>5</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Allgemeines</b>	<b>5</b>
1.1 Vorbemerkungen	5
1.2 Plangrundlage	5
1.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
1.4 Abgrenzung des Änderungsbereiches	5
1.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes	6
<b>2. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>7</b>
<b>3. Planverfahren</b>	<b>7</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>8</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	8
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock	9
4.3 Bevölkerungsentwicklung	11
4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock	12
4.6 Landschaftsplan	13
4.7 Flächennutzungsplan	13
4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
<b>5. Planungsalternativen</b>	<b>15</b>
<b>6. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>16</b>
6.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	16
6.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	16
<b>7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</b>	<b>17</b>
<b>8. Immissionsschutz</b>	<b>17</b>
<b>9. Klimaschutz</b>	<b>17</b>
<b>10. Verkehr</b>	<b>18</b>

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

---

<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>19</b>
13.1	Bodendenkmale	19
13.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	19

---

<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>20</b>
---------------	--	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>20</b>
<b>2.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>20</b>
<b>3.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>24</b>
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>24</b>
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	24
4.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	24
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
4.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	25

---

<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>26</b>
---------------	---------------------	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>26</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>26</b>

<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
Abb. 1: Darstellung des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V mit Änderungsbereich (blau)	9
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (MM/R) mit Änderungsbereich (blau)	10
Abb. 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenfelde (eigene Darstellung)	11
Abb. 5: Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches	13
Abb. 6: Nationale Schutzgebiete- Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“	14
Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope, Änderungsbereich rot dargestellt	14

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Allgemeines**

#### **1.1 Vorbemerkungen**

Der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Siedlungsflächenentwicklung der Gemeinde Hohenfelde in seinen Grundzügen dar. Die Gemeinde verfügt seit dem 22.07.1999 über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan als Grundkonzept für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes werden durch die Ausweisung von zukünftigen Bauflächen die zu entwickelnden Siedlungsbereiche dargestellt. Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Siedlungsflächenentwicklung hat bedarfsgerecht und zugleich aber flächensparend zu erfolgen. Für die Gemeinde Hohenfelde bedeutet dies die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf den tatsächlichen Bedarf zu beschränken, dabei sind auch die Flächen für den Wohnfolgebedarf mit zu berücksichtigen.

#### **1.2 Plangrundlage**

Als Grundlage für die Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde wird die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde zugrunde gelegt.

#### **1.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Für die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 270), zuletzt geändert durch Berichtigung in 2024 (GVOBl. MV S. 351).

#### **1.4 Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde entspricht nicht vollständig dem räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde und wird wie folgt begrenzt:

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

- im Norden: durch den Schulweg,
- im Osten: durch die vorhandene Baumreihe und den straßenbegleitenden Radweg an der Landstraße 13,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch vorhandene Wohnbebauung.

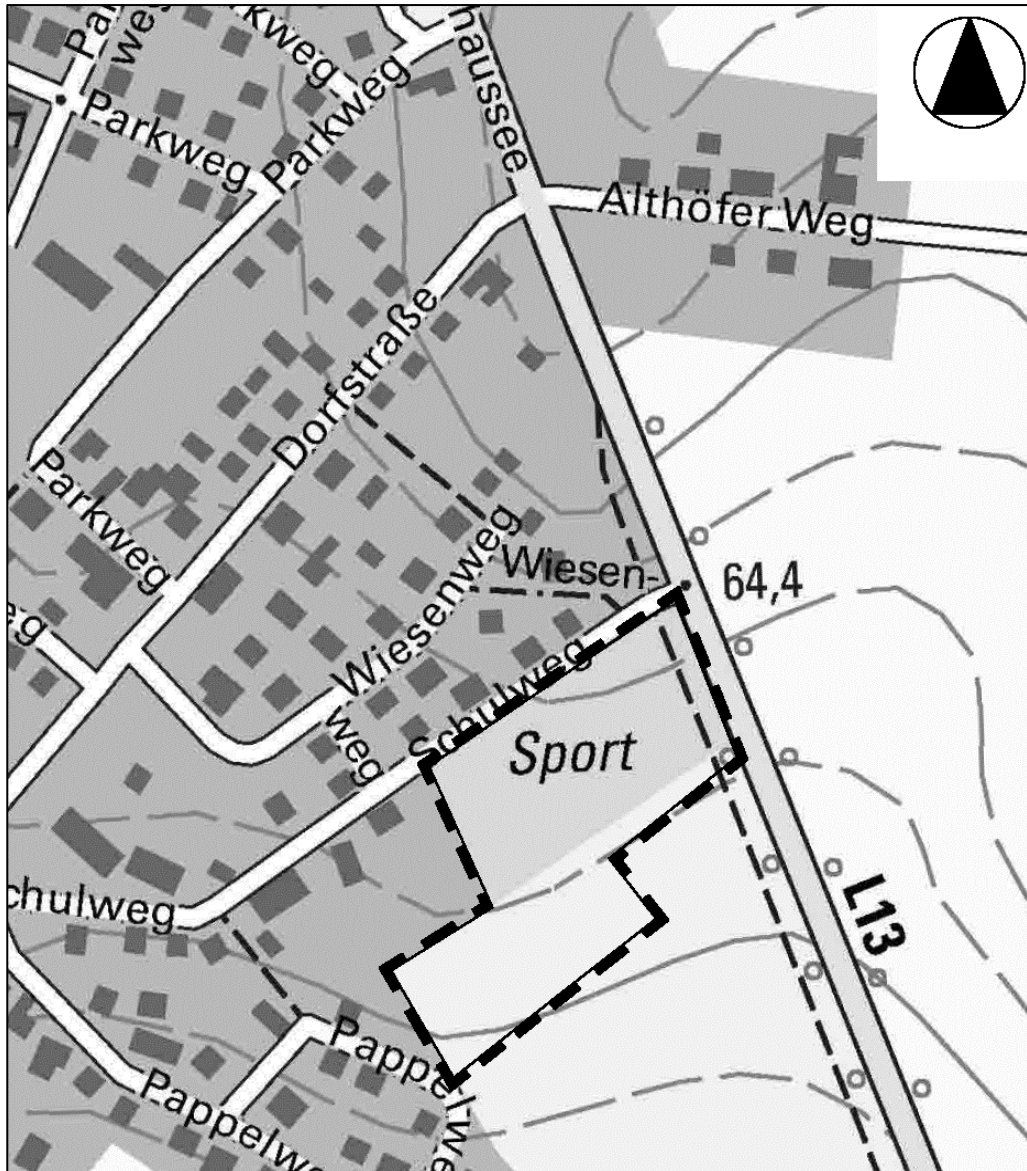


Abb. 1: Darstellung des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 1.5 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgen sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehenen Änderungen, so dass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

## **2. Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Die Gemeinde Hohenfelde hat die Absicht, innerhalb des Gemeindegebietes einen Standort für eine Kindertagesstätte und für Einrichtungen des betreuten Wohnens und zum Dauerwohnen auszuweisen. Um dieses Ziel umzusetzen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenfelde am 25.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 gefasst und diesen mit Beschluss vom 23.11.2020 um die Flächen zur Errichtung einer Kindertagesstätte erweitert. Zudem hat die Gemeinde Hohenfelde die Gliederung des Plangeltungsbereiches vorgenommen und wollte das Planverfahren für einen Teilbereich nach den Bestimmungen des § 13a BauGB führen und für einen Teilbereich das Verfahren nach den Bestimmungen des § 13b BauGB führen. Mit dieser Verfahrenswahl hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenfelde in ihrer Sitzung am 28.11.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die Schaffung von Baurechten in einem Planverfahren nach § 13b BauGB ist nicht mehr zulässig, sodass das Bebauungsplanverfahren als zweistufiges Regelverfahren weitergeführt werden muss.

Entsprechend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der nur für einen untergeordneten Teil des Plangeltungsbereiches bereits eine Wohnbaufläche ausweist. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde stellt somit die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren auf, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen. Durch die Arrondierung des Siedlungskörpers der Gemeinde Hohenfelde ist die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes der Gemeinde nicht berührt. Aufgrund der Lage von Teilflächen des Änderungsbereiches im LSG „Kühlung“ und der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Grünflächen sind die Grundzüge der Planung berührt und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

## **3. Planverfahren**

Die Gemeinde Hohenfelde stellt den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“ nunmehr im zweistufigen Regelverfahren auf. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es ist nunmehr eine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planverfahren herzustellen, damit dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen werden kann. Zudem soll eine Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG „Kühlung“ mit bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

*Die Verfahrensdurchführung und die notwendigen Verfahrensschritte werden entsprechend dem Fortgang des Planverfahrens ergänzt.*

#### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele **(Z)** der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze **(G)** sind im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Gemeinde Hohenfelde gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Hohenfelde ist dem Mittelzentrum Bad Doberan zugeordnet und liegt in einem ländlichen Raum. Ländliche Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden und der dort lebenden Bevölkerung einen bedarfsgerechten Zugang zu Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ermöglichen, LEP-Programmsatz 3.3.1 (2) (G).

Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf zentrale Orte gemäß den Programmsätze 4.1 (1) (G) und 4.1 (2) (G) konzentriert werden. Der Innenentwicklung ist der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** 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 Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden, LEP-Programmsatz 4.1 (6) **(Z)**.

In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den Eigenbedarf zu beschränken, LEP-Programmsatz 4.2.(2) **(Z)**.

Gemäß dem Programmsatz 4.5 (2) **(Z)** LEP M-V dürfen die landwirtschaftlichen Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

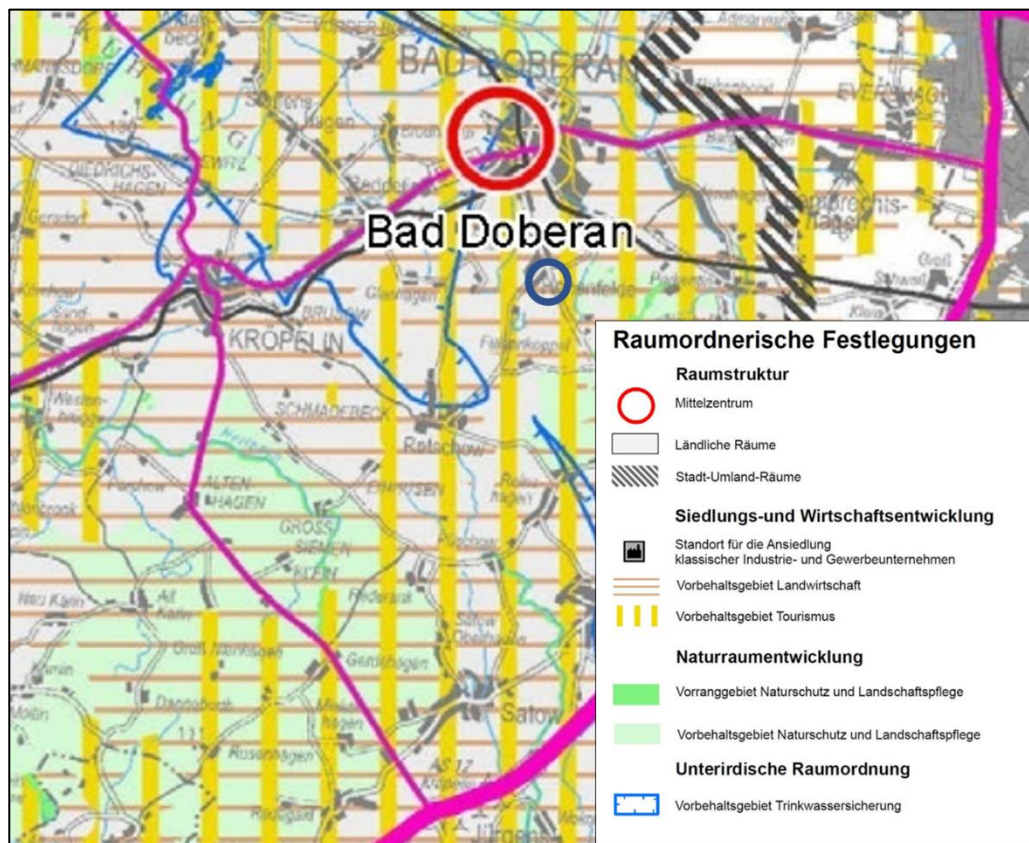


Abb. 2. Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V mit lagemäßiger Darstellung des Änderungsbereiches (blau)

Die vorliegende Planung entspricht diesen Zielsetzungen. Die Ausweisung der Wohnbaufläche in einer Größe von ca. 1,3 ha schließt an den einseitig bebauten Schulweg an und rundet den Siedlungskörper entsprechend ab. Mit der vorliegenden Planung wird ca. 0,26 ha landwirtschaftliche Fläche mit einer Ackerwertzahl von 42 in Anspruch genommen.

#### 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (RREP MM/R LVO M-V vom 22. August 2011) und der Fortschreibung des Kapitels 3.1.2 – Stadt-Umland-Raum des Raumentwicklungsprogrammes Region Rostock vom Dezember 2019 ausgeformt. Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung von Bedeutung.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft gemäß Programmsatz 3.1.4 (1) (G) und ein Tourismusentwicklungsraum gemäß Programmsatz 3.1.3 (1)/ (4) (G) dar.

Die über den Eigenbedarf hinausgehende oder überörtliche Neuausweisung von Siedlungsflächen soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden, Programmsatz 4.1.(1) (G). In Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen gemäß Programmsatz 4.1.(2) (**Z**) nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig.

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

Das Oberzentrum Rostock bildet zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden nach Programmsatz 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern den Stadt-Umland-Raum Rostock. (Programmsatz 3.1.2 (1) **(Z)**). Die Gemeinde Hohenfelde ist nicht als zentraler Ort definiert und befindet sich nicht im Stadt-Umland-Raum Rostock.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen, Programmsatz 4.1 (3) **(Z)**.

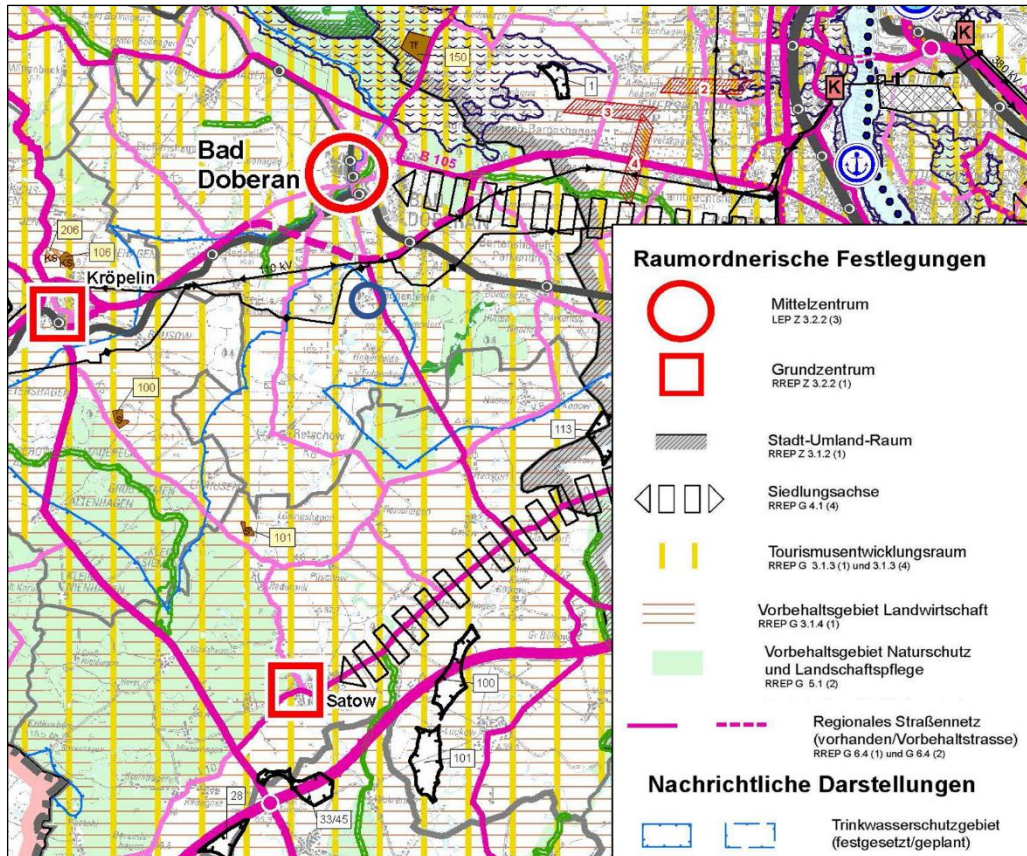


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/ Rostock (MM/R) mit lagemäßiger Darstellung des Änderungsbereiches (blau)

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen dahingehend, dass aufgrund fehlender Innenentwicklungspotenziale und Möglichkeiten der Nachverdichtung die Ausweisung der geplanten Siedlungsfläche in Anbindung an die Ortslage und durch Inanspruchnahme von durch den Sportplatz genutzter Siedlungsfläche erfolgt. Weiterhin ist das Plangebiet bereits verkehrstechnisch gut erschlossen. Durch die nahegelegene Bushaltestelle besteht ein guter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Gemeinde hat ihre vorhandenen Innenentwicklungspotenziale überprüft. Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden vollständig realisiert. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind begrenzt. Eine bauliche Entwicklung auf der östlichen Seite der Schwaaner Chaussee (L13) ist keine Zielsetzung der Gemeinde, da die Landesstraße als trennendes Element wirkt und die wesentliche Bebauung der Ortslage westlich der Schwaaner Chaussee

vorhanden ist. Hier sieht die Gemeinde dann die hauptsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen. Limitierend für eine bauliche Entwicklung ist die Einbettung der Ortslage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“

### 4.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung ist in der Gemeinde Hohenfelde von 1990 bis 2010 stets gewachsen und ist auf diesem Niveau bis 2013 stabil geblieben. Von 2013 bis 2023 ist ein Bevölkerungsrückgang von ca. 7,2 % zu verzeichnen. Diesem soll entgegengewirkt werden, um insbesondere für die älteren Einwohner (Senioren und Seniorinnen) eine Wohnnutzung mit Betreuungsangeboten anzubieten. Der Bedarf der Bevölkerung im Seniorenalter zur Sicherung eines selbstbestimmten Lebens im Alter durch die Schaffung von behinderten- und seniorengerechtem Wohnraum in der Gemeinde ist für die Gemeinde eine wichtige Aufgabe. Damit soll ein Wegzug von Einwohnern und Einwohnerinnen dieser Bevölkerungsgruppe aus der Gemeinde in Orte, in denen die entsprechenden Wohnformen mit Betreuungsangeboten bestehen, verhindert werden und so maßgeblich dem Verlust des sozialen Umfeldes der Senioren/innen entgegengewirkt werden. Darüber hinaus spielen auch das generationsübergreifende Wohnen und die Pflege von Angehörigen in den eigenen Wohnräumen eine zunehmende Rolle.

Zur Sicherung und Stabilisierung der Einwohnerzahlen wird für den lang- und mittelfristigen Bedarf eine Wohnnutzung im Segment des individuellen Eigenheimbaus vorgesehen. Für diese Entwicklung werden vier Baugrundstücke vorbereitet.

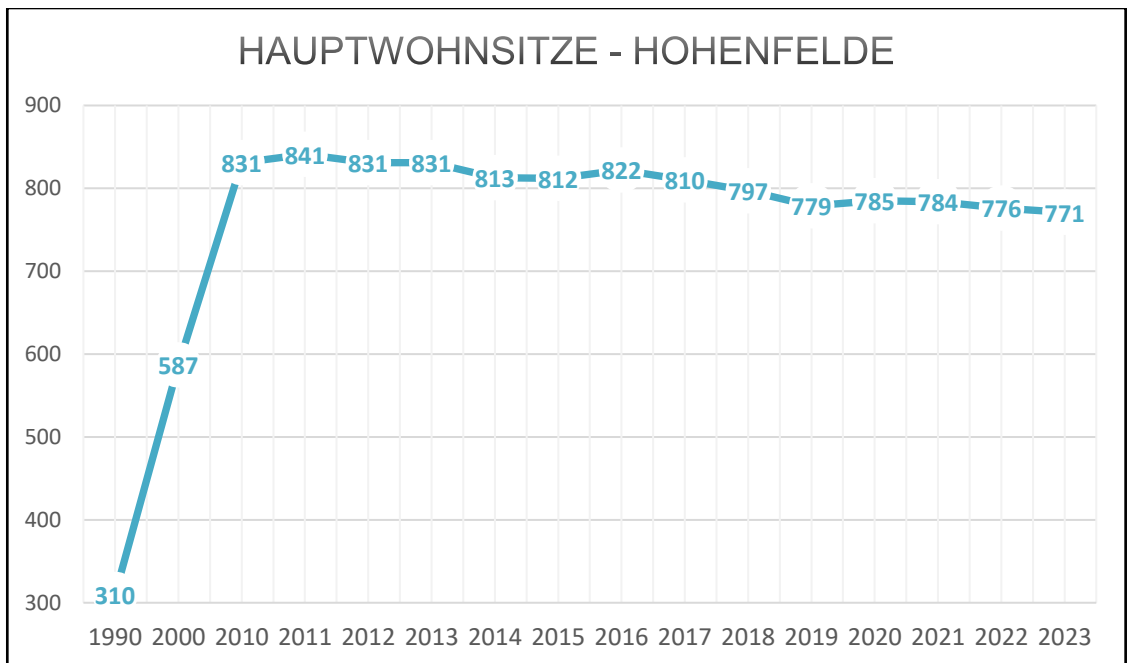


Abb. 4: Einwohnerentwicklung der Gemeinde Hohenfelde (eigene Darstellung)  
(Quelle: statistische Berichte – Statistisches Amt M-V, Bevölkerungsentwicklung der Kreise und Gemeinden in M-V)

#### **4.4 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

In dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 werden folgende Aussagen für den Änderungsbereich und dessen Umgebung getroffen:

- Hinsichtlich des Bodenpotentials sind Lehme/Tieflehme (grundwasserbestimmt und staunaß dargestellt. Morphogenetische Strukturen werden durch Endmoränen bestimmt.
- Die Grundwasserneubildung hat im Änderungsbereich eine mittlere Bedeutung (Durchschnitt: 10-15% Versickerung des Niederschlages). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine mittlere Bedeutung bis zu 10.000 m<sup>3</sup>/d.
- Das Landschaftsbildpotential wird mit hoch bis sehr hoch bewertet. Es ist ein Bereich eines Raumes zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen mit stark befahrenen Straßen.
- Bereiche mit sehr guter naturräumlicher Eignung für das Natur- und Landschaftserleben.
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Vorschlag für Erholungsräume).
- Die Charakteristik der Naturräume wird durch Endmoränen bestimmt.

Da das Landschaftsprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung des Änderungsbereiches nur bedingt möglich. Die genannten Darstellungen beziehen sich daher nicht ausschließlich auf den Änderungsbereich sondern auch auf dessen Umgebung.

#### **4.5 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock**

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/ Rostock werden folgende Darstellungen für den Änderungsbereich und dessen Umgebung getroffen:

- Analyse der Arten und Lebensräume (Karte I):
  - Keine Darstellung für das Plangebiet und die Umgebung.
- Biotopverbundplanung (Karte II):
  - Keine Darstellung für den Planbereich (Ein Biotopverbund im engeren Sinne sowie ein Europäischer Biotopverbund im weiteren Sinne sind südöstlich des Plangebietes vorhanden).
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen (Karte III):
  - Keine Darstellung für das Plangebiet und die Umgebung.
- Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung (Karte IV):
  - Keine Darstellung für das Plangebiet und die Umgebung.
- Anforderungen an die Landwirtschaft (Karte V):
  - Keine Darstellung für das Plangebiet und die Umgebung.
- Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung (Karte VI):
  - Potenzielle Wassererosionsgefährdung im Offenland wird als mittel eingestuft.

Zu berücksichtigende Schutzgüter innerhalb oder unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind durch die Karten des GLRP MM/R nicht erkennbar. Die genannten Biotopverbunde werden aufgrund der geringen Fläche des Änderungsbereiches und der trennenden Wirkung der Landesstraße 13 nicht beeinträchtigt.

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

#### 4.6 Landschaftsplan

Die Gemeinde Hohenfelde verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Für die landschaftliche Entwicklung des Gemeindegebietes werden die Darlegungen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes als hinreichend betrachtet.

#### 4.7 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplanänderung soll ausschließlich für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 10 durchgeführt werden.

#### 4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte

##### Internationale Schutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet GGB „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE\_1937-301) befindet sich ca. 700 östlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der geringen Größe der Änderungsbereiches, der geplanten Nutzung und der dazwischenliegenden Verkehrsstrasse ist eine Beeinträchtigung der Schutzziele und Schutzzwecke des Natura-2000 Gebietes nicht darstellbar.

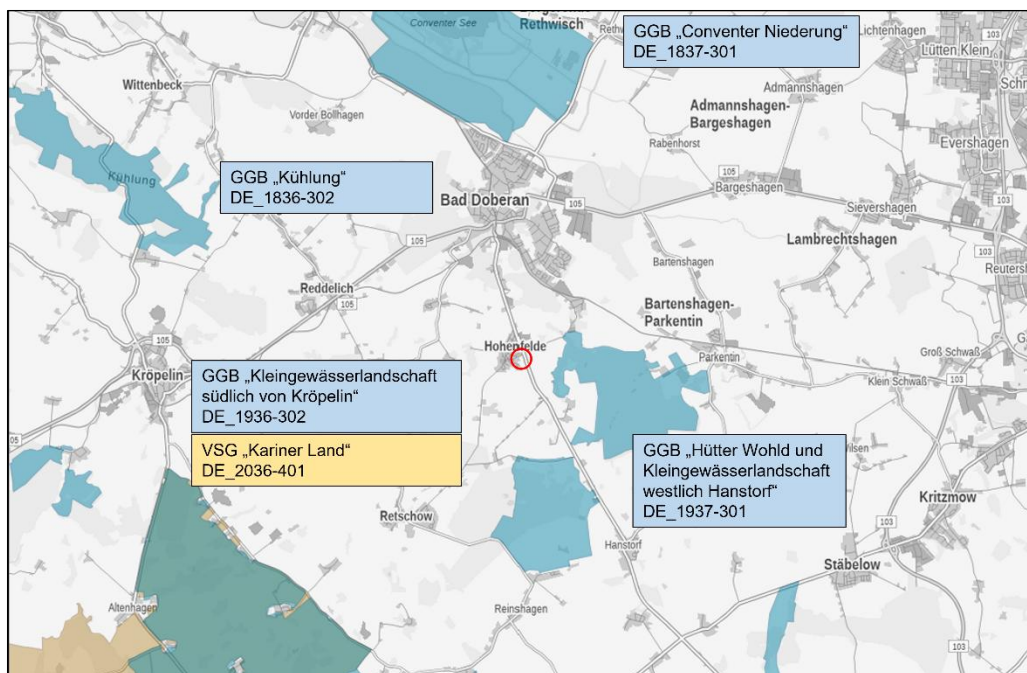


Abb. 5: Natura 2000-Gebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches  
Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff November 2022, mit eigener Bearbeitung

##### Nationale Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“ befindet sich in direkter Angrenzung an die bebaute Ortslage und überlagert die bebaute Ortslage teilweise insbesondere in Randlagen. Der Änderungsbereich befindet sich mit einer Teilfläche von ca. 0,51 ha innerhalb des LSG „Kühlung“. Hier bedarf es eines Antrages auf Herauslösung aus dem LSG „Kühlung“.

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

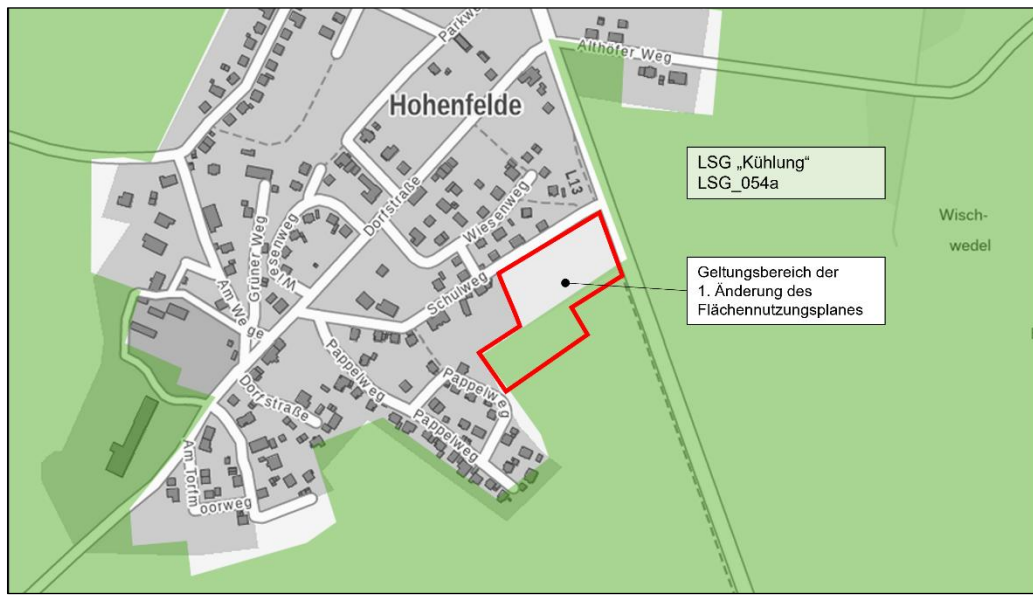


Abb. 6: Nationale Schutzgebiete- Landschaftsschutzgebiet „Kühlung“ Änderungsbereich rot dargestellt, (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff November 2022)

### Geschützte Biotope

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich nach dem Kartenportal des LUNG M-V ein nach § 20 geschütztes Biotop. Die Gemeinde hat den hier vorgefundenen Bestand an Einzelbäumen im Rahmen der Vermessung aufgenommen. Von dem Vorhandensein eines gesetzlich geschützten Biotops ist nicht mehr auszugehen, so dass der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen ist. Im Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 wird der Ursprungszustand als „Worst-Case“ zugrunde gelegt. Die Aufwertungsmaßnahmen werden im Gemeindegebiet realisiert. Ein gesondertes Antragsverfahren ist nicht vorgesehen.

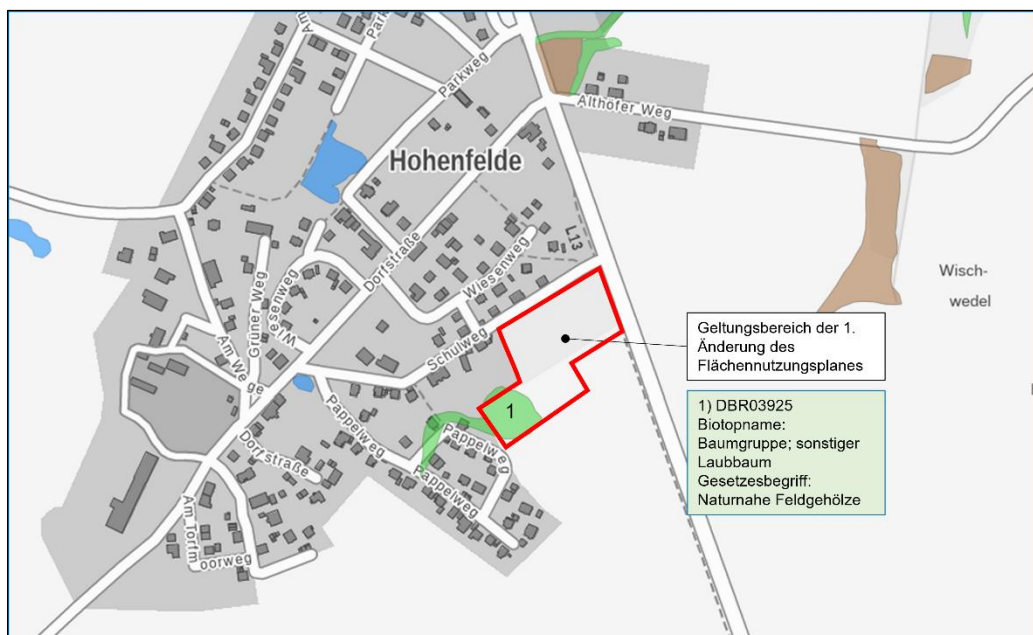


Abb. 7: Gesetzlich geschützte Biotope, Änderungsbereich rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff November 2022)

## **5. Planungsalternativen**

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 hat die Gemeinde Hohenfelde Planungsalternativen überprüft. Die Gemeinde hat ihre vorhandenen Innenentwicklungspotenziale für die Wohnbauflächenentwicklung überprüft. Andere Flächen für das betreute Wohnen in der beabsichtigten Größenordnung sind im Gemeindehauptort nicht vorhanden.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne wurden vollständig realisiert. Im Wiesenweg bestehen Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem Grundstück einer ursprünglichen Hofstelle, die sich in privatem Eigentum befindet. Mit der geplanten Neuerrichtung der Kindertagesstätte kann hier eine Nachnutzung der bestehenden Gebäude und Flächen erfolgen. Darüber hinaus befinden sich Innenverdichtungspotenziale innerhalb der vorgelagerten Fläche in Angrenzung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in Ortsrandlage. Diese Fläche wird aufgrund des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und der damit verbundenen Immissionsbelastung für eine Wohnbauentwicklung nicht als geeignet angesehen. Eine bauliche Entwicklung auf der östlichen Seite der Schwaaner Chaussee (L13) ist keine Zielsetzung der Gemeinde, da die Landesstraße als trennendes Element wirkt und die wesentliche Bebauung der Ortslage westlich der Schwaaner Chaussee (L13) vorhanden ist. Hier sieht die Gemeinde dann die hauptsächlichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnnutzungen. Limitierend für eine bauliche Entwicklung ist zudem die Einbettung der Ortslage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“

Neben der Entwicklung eines Standortes für betreutes Wohnen und Dauerwohnen besteht die gemeindliche Zielsetzung in der Errichtung einer Kindertagesstätte (Kita) in der Straße Schulweg innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Für den Standort der Kita beabsichtigt die Gemeinde die Flächen des vorhandenen Sportplatzes teilweise in Anspruch zu nehmen und die Größe des Sportplatzes aufgrund des rückläufigen Bedarfs zu reduzieren. Die Gemeinde hat sich bei ihrer Entscheidung mit alternativen Lösungsmöglichkeiten beschäftigt. Zunächst war die Sanierung der Kita am Standort vorgesehen. Die ermittelten Sanierungskosten hatten fast den Wert eines Neubaus erreicht. Am Standort der vorhandenen Kindertagesstätte wurde somit eine Interimslösung in Containern bei einem erforderlichen Abriss der bisherigen Kita und vollständigem Neubau der Kita überprüft. Diese Variante wird aus Kostengründen nicht weiterverfolgt. Eine weitere Standortvariante wurde auf der anderen Seite des Teiches untersucht. Diese Variante erfordert gleichgelagert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und wäre mit dem Wegfall des öffentlichen Spielplatzes verbunden. Der öffentliche Spielplatz ist für die Gemeinde ein wichtiger Bestandteil im Gemeindegebiet und soll unbedingt erhalten werden. Eine Reduzierung der Sportplatzfläche aufgrund des geringeren Bedarfs sieht die Gemeinde hier eher als gegeben. Darüber hinaus hat die Gemeinde Hohenfelde Flächen östlich der Landesstraße 13 für die Errichtung der Kita geprüft und diese Variante verworfen, da eine Querung der Landesstraße aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens für Kinder und Eltern als Gefahrenquelle angesehen wird. Die Bebauung des Gemeindehauptortes befindet sich vorwiegend westlich der Landesstraße 13. Dort wird der Standort der Kita auch weiterhin favorisiert. Andere Standorte im Hauptort der Gemeinde stehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht zur Verfügung.

## **6. 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **6.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes**

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich bisher folgende Flächennutzungen enthalten:

- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB,
- Flächen für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB.

### **6.2 Planungsziele und beabsichtigte Darstellungen in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden nunmehr im Änderungsbereich Teilbereich folgende Flächennutzungen dargestellt:

- Wohnbauflächen nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die Gemeinde Hohenfelde hat die städtebauliche Entwicklung des Bereiches in Varianten untersucht. Die gemeindlichen Zielsetzungen bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Standortes für Einrichtungen des betreuten Wohnens und in der Vorbereitung eines Standortes für die Errichtung einer Kindertagesstätte. Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, mit diesen Einrichtungen die Bevölkerungsentwicklung stabil zu halten. Für den lang- und mittelfristigen Bedarf möchte die Gemeinde zusätzliche Angebote für den Wohnungsbau zu schaffen.

Innerhalb des Bereiches für das betreute Wohnen wird die Kapazität mit maximal 20 Wohnungen abgeschätzt. Damit soll der Bedarf an betreuten Wohnungen für die Gemeinde gesichert werden. Eine Verbindung mit zusätzlichen Angeboten der Pflege und Betreuung sind denkbar und können berücksichtigt werden. Zudem sind vier Grundstücke für den individuellen Eigenheimbau vorgesehen. Es handelt sich um die Flächen des derzeitigen Sportplatzes. Die Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich wird zunächst nachrangig gesehen und ist auf die lang- und mittelfristige Entwicklung der Gemeinde ausgerichtet. Die Wohnbauflächenentwicklung wird auf den Hauptort der Gemeinde in Angrenzung an den Siedlungskörper gelegt. Der Bedarf ergibt sich aus dem kommunalen Eigenbedarf.

Die städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung des Gebietes mit den angrenzenden Wohnnutzungen sowie den umgebenden Freiräumen kann mit dieser Planung erreicht werden.

Eine Teilfläche des Änderungsbereiches befindet sich in Angrenzung an den Siedlungskörper im LSG „Kühlung“. Für diese Fläche, mit einer Größe von ca. 0,51 ha, ist eine Herauslösung aus dem LSG „Kühlung“ vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die aufgrund ihrer Lage (Entfernung zur Landesstraße 13) überwiegend geeignet ist, ohne zusätzliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zudem besteht hier das öffentliche Interesse den Bedarf der Bevölkerung im Seniorenalter zur Sicherung eines selbstbestimmten Lebens im Alter durch die Schaffung von behinderten- und seniorengerechtem Wohnraum

in der Gemeinde zu decken und einer Abwanderung in das nächstgelegene Mittelzentrum bzw. in Gemeinden mit entsprechenden Betreuungsangeboten entgegenzuwirken.

## **7. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß LEP-Programmsatz 4.5 (2) (**Z**), Sicherung bedeutsamer Böden, darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die begrenzte Umnutzung von landwirtschaftlichen Flächen mit einer Ackerwertzahl von 42 planungsrechtlich vorbereitet. Es handelt sich hierbei um die Neuausweisung von insgesamt 0,26 ha Bauflächen. Damit liegt die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche unter 5 ha und steht somit dem LEP-Programmsatz 4.5 (2) (**Z**) nicht entgegen.

## **8. Immissionsschutz**

In Angrenzung an den Änderungsbereich befindet sich die Landesstraße 13, so dass Auswirkungen des Verkehrslärms auf den Änderungsbereich nicht auszuschließen sind und im weiteren Planverfahren zu bewerten sind. Es sind eine Prüfung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen und Maßnahmen an der Schallquelle durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Landesstraße vorgesehen. Hier bietet sich, analog wie am nördlichen Ortsausgang, eine allmähliche Reduzierung der Geschwindigkeit von 100 km/h auf 70 km/h in Höhe des Plangebietes und weiter bis zum Ortsschild an. Innerhalb des Plangebietes hätte das eine Pegelminderung um ca. 3 dB (A) zur Folge und wäre mit einer Verbesserung der Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und an der direkt angrenzenden Bebauung verbunden.

## **9. Klimaschutz**

Die Fläche des Änderungsbereiches hat eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Der Standort besitzt keine bedeutende klimatische Funktion im überörtlichen Zusammenhang. Maßnahmen der Klimaanpassung sind aufgrund der Lage und der Größe des Plangebietes für diesen Standort nicht erkennbar. Zur Abgrenzung gegenüber dem LSG „Kühlung“ sind umsäumende Heckenanpflanzungen vorgesehen.

Die Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien stellt einen Beitrag dar, um dem Klimawandel entgegenzuwirken. Regelungen hierzu können im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

## 10. Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Anbindung an das vorhandene Straßennetz an die Straße „Schulweg“ im Einrichtungsverkehr. Der Schulweg gewährleistet eine Anbindung des Gebietes an die Schwaaner Chaussee (L 13) und somit an das übergeordnete Verkehrsnetz. Es ist nur eine Ausfahrt auf die L13 zulässig. Die Zufahrtsregelung gemäß ursprünglicher Absicht der Gemeinde kann nicht von der Landesstraße über den Schulweg erfolgen. Hierzu fanden Abstimmungen mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in Bezug auf die Anbindung an die L13, „Schwaaner Chaussee“, statt. Die vorgefundenen Erschließungsstrukturen sind nach der Abstimmung mit den zuständigen Behörden beizubehalten. Die innergebietliche Erschließung soll über eine Stichstraße mit Wendeanlage erfolgen.

## 11. Flächenbilanz

Bisherige Flächennutzung (in ha)		Zukünftige Flächennutzung der 1. Änderung (in ha)	
<b>Grünflächen</b>	<b>1,04</b>	<b>Wohnbaufläche</b>	<b>1,30</b>
Zweckbestimmung Sportplatz	0,78		
Zweckbestimmung Parkanlage	0,26		
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>0,26</b>		
<b>Summe</b>	<b>1,30</b>	<b>Summe</b>	<b>1,30</b>

## 12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das verfolgte Planungsziel steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung anderer Nutzungen im gesamtgemeindlichen Konzept ist durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Die begrenzte geplante Bauflächenausweisung führt zu einer städtebaulich sinnvollen Ortsabrundung. Die Art und Dichte der zukünftigen Bebauung soll hierbei einer ländlichen Prägung entsprechen. Die städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung des Gebietes mit den angrenzenden Wohnnutzungen sowie den umgebenden Freiräumen kann mit dieser Planung erreicht werden. Die Planung dient der Stabilisierung der Gemeinde und den Bevölkerungsstrukturen kann sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

Die Herauslösung aus dem LSG „Kühlung“ ist im weiteren Planverfahren vorzunehmen.

Die Ermittlung und Festsetzung des konkreten Ausgleichsbedarfes erfolgt in dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren.

## **13. Nachrichtliche Übernahmen**

### **13.1 Bodendenkmale**

Im Plangeltungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand Bodendenkmale vorhanden und mit Bd gekennzeichnet.

Für Bodendenkmale mit der Kennzeichnung Bd kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird.

Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.<sup>1</sup>

### **13.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III (GW III) der Grundwasserfassung Retschow (MV-WSG\_1937\_01). Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

---

<sup>1</sup> Landkreis Rostock, Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 vom 11.01.2023

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

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

Die Gemeinde Hohenfelde stellt den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“ nunmehr im zweistufigen Regelverfahren auf. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Es ist nunmehr eine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planverfahren herzustellen, damit dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen werden kann. Der wirksame Flächennutzungsplan weist nur für einen untergeordneten Teil des Plangeltungsbereiches bereits eine Wohnbaufläche aus. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Mit der Umweltprüfung werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter des Umwelt- und Naturschutzes sowie auf den Menschen bewertet sowie daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich abgeleitet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **2. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Mit den Unterlagen zum Vorentwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu bewerten sind, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Schutzgut	Kurzbeschreibung des Zustandes und der möglichen zu erwartenden Auswirkungen	Kurzbewertung
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Das Vorhaben dient der Arrondierung des Siedlungskörpers mit dem Ziel im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte, für Einrichtungen des betreuten Wohnens und des Dauerwohnens zu schaffen. Die angrenzende Landesstraße ist mit den Immissionen zu bewerten und zu berücksichtigen	Ziel der Gemeinde ist es, mit den Einrichtungen des betreuten Wohnens und der Kindertagesstätte die Bevölkerungsentwicklung stabil zu halten. Für den lang- und mittelfristigen Bedarf möchte die Gemeinde zusätzliche Angebote für den Wohnungsbau zu schaffen. Innerhalb des Bereiches für das betreute Wohnen wird die Kapazität mit maximal 20 Wohnungen abgeschätzt. Für den individuellen

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

		<p>Eigenheimbau sind mittel- bis langfristig vier Baugrundstücke vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden die Flächen des Sportplatzes zunächst verkleinert und später aufgegeben. Die Entwicklung des Wohnens in diesem Bereich wird zunächst nachrangig gesehen. Die Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzende Landesstraße wurden gutachterlich bewertet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die entsprechenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zu bestimmen.</p>
<p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Aufgrund der Siedlungsrandlage des Änderungsbereiches in der Gemeinde besteht eine anthropogene Vorbelastung der Flächen, insbesondere durch die Sportplatznutzung und die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sowie durch die angrenzenden baulichen Nutzungen. Der Änderungsbereich ist durch Gehölzstrukturen, wie Hecken, Laubgebüsch und Einzelbäume zur offenen Landschaft und zur Landesstraße L13 hin begrenzt. Von dem Vorhandensein eines gesetzlich geschützten Biotops ist nicht mehr auszugehen, so dass der gesetzliche Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigen ist. Der überwiegende Erhalt des vorhandenen Baumbestandes ist die Zielsetzung der Gemeinde. Die Lage einer Teilfläche des Änderungsbereiches im LSG „Kühlung“ ist durch eine Herausnahme der Fläche in einem Verfahren vorzusehen. Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes wird die Artenvielfalt als gering eingeschätzt. Es ist innerhalb der zu Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen.</p>	<p>Die Planung führt zu einem Verlust von Lebensräumen aufgrund der Rücknahme von Vegetations- und Freiflächen. Die Herausnahme der Fläche aus dem LSG „Kühlung“ ist vorzunehmen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.</p>

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

<p>Boden/ Fläche</p>	<p>Der Boden im Änderungsbereich ist durch die bestehende Sportplatznutzung bereits durch den Menschen geprägt und wird z.T. landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt. Mit der Umsetzung der Planung wird es zu einer Erhöhung der Versiegelung im Plangebiet kommen. Es erfolgt die Inanspruchnahme von ca. 0,26 ha landwirtschaftlicher Fläche, die sich innerhalb des LSG „Kühlung“ befindet.</p> <p>Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme finden Eingriffe in das Schutzgut Boden statt. Der Verlust der Bodenfunktionen ist als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und die Angrenzung an die Erschließungsstraße besitzt der Standort keine besondere Bedeutung für das Schutzgut. Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.</p>	<p>Mit der nachhaltigen Versiegelung ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt und der Verlust der Bodenfunktionen gegeben. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich ausgleichspflichtig. Im nachgelagerten Bebauungsplan-verfahren werden die Maßnahmen geregelt und festgesetzt.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des WSG Retschow (MV-WSG_1937_01). Die Verbote und Auflagen sind einzuhalten. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten. Die Geschützteit des Grundwassers wird mit hoch bewertet. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 10 m. Es handelt sich um potenziell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt 131,9 mm/a.</p> <p><u>Grundwasserkörper Hellbach Ost WP_KW_6_16</u></p> <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Hellbach Ost WP_KW_6_16 und ist der Flurgebietseinheit Warnow/Peene zugeordnet. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers WP_KW_6_16 wird als gut</p>	<p>Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit mittel angegeben.</p>

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

	<p>bewertet. In der Risikoanalyse zur Einschätzung der Zielerreichung 2027 wird der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers als nicht gefährdet eingeschätzt. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers WP_KW_6_16 wird als gut bewertet. In der Risikoanalyse zur Einschätzung der Zielerreichung 2027 wird der chemische Zustand des Grundwasserkörpers als gefährdet eingeschätzt. Als Ursache dafür werden diffuse Quellen – Landwirtschaft angegeben. Ein detailliertes Maßnahmenprogramm des Wasserkörpers liegt nicht vor [WRRL-Kartenportal (<a href="https://fis-wasser-mv.de">https://fis-wasser-mv.de</a>)]. Da im Änderungsbereich und hier für die maßgeblich zu betrachtende Siedlungsarrondierung eine Versickerung von Regenwasser zu erwarten ist, sind stoffliche und mengenmäßige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper WP_KW_6_16 nicht zu befürchten. Durch eine Wohnbaufläche sind keine stofflichen Belastungen zu erwarten. Eine Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten.</p>	
Luft	<p>Für die lokale Luftqualität ist mit Vorbelastungen aus der angrenzenden Landesstraße zu rechnen. Aufgrund des dargestellten Verkehrsaufkommens sind diese nicht als erheblich zu bewerten. Die lokale Luftqualität wird durch die Umsetzung der Planung nicht erkennbar beeinträchtigt. Zusätzliche Bepflanzungen können sich positiv auf die lokale Luftqualität auswirken.</p>	<p>Voraussichtlich sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
Klima	<p>Die Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Mit der Realisierung der Wohnbaufläche ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im Änderungsbereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es</p>	<p>Aufgrund der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes, sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu</p>

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

	kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.	erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam.
Landschaft/ Landschaftsbild	Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen, da sie außerhalb der Siedlungslage liegen. Es gehen keine bedeutenden landschaftlichen Elemente verloren. Der Änderungsbereich unterliegt einer allgemeinen Schutzwürdigkeit.	Die zukünftige Ortsrandbebauung rundet den Ortsteil gegenüber der Landschaft ab und vervollständigt das dörfliche Ortsbild. Es sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch den Erhalt von Gehölzen und die Neuanpflanzung von Hecken und Gehölzen soll eine harmonische Einbettung und Arrondierung des Ortsrandes gesichert werden.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Baudenkmale betroffen. Bodendenkmale sind im Plangebiet bekannt.	Die Belange des Bodendenkmalschutzes werden im nachgelagerten Verfahren berücksichtigt.
Natura 2000- Gebiete	Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten Das nächstgelegenen Schutzgebiet GGB „Hütter Wohld und Kleingewässerlandschaft westlich Hanstorf“ (DE_1937-301) befindet sich ca. 700 östlich des Änderungsbereiches.	Von einer Betroffenheit der Schutzzwecke und Schutzziele der Natura 2000-Gebiete ist aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der trennenden Verkehrsstrasse nicht auszugehen.
Wechselwirkungen	Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig.	

**3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

**4. Zusätzliche Angaben**

**4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

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

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt.

**4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wird mit den Entwurfsunterlagen ergänzt

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 „Kindertagesstätte und betreutes Wohnen zwischen Schulweg und Pappelweg“

---

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

Auflistung aller verwendeten Quellen wird ergänzt

### **TEIL 3**            **Ausfertigung**

---

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

Die Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenfelde wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am .....gebilligt.

Hohenfelde, den.....

(Siegel)

.....

Stefan Bruhn  
Bürgermeister der Gemeinde Hohenfelde

#### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Abstimmung mit der Gemeinde Hohenfelde durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
mahnel@pbm-mahnel.de