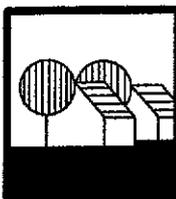
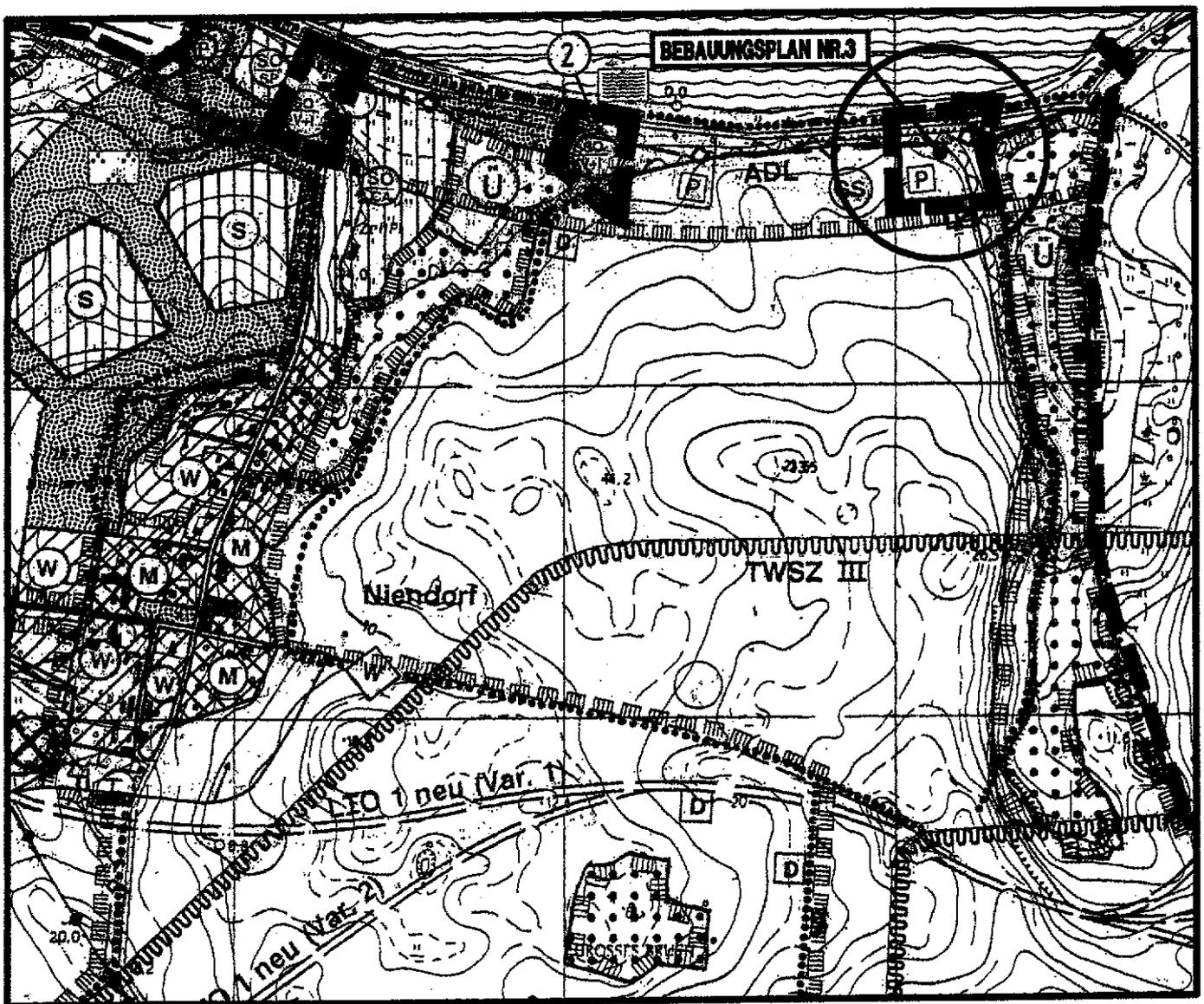


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE GROß WALMSTORF

FÜR DAS GEBIET "LIEBESLAUBE"



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. September 2002

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Groß Walmstorf im Landkreis Nordwestmecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Parkplatz Liebeslaube“

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	<u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Groß Walmstorf</u>	4
1.1	Bedeutung der Gemeinde Groß Walmstorf und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
1.2	Planungsabsichten	4
2.	<u>Allgemeines</u>	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	4
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.5	Quellenverzeichnis	6
3.	<u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3</u>	6
4.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	6
4.1	Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	6
4.3	Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	7
4.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Walmstorf	7
4.5	EU-Vogelschutzgebiet	8
5.	<u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	9
6.	<u>Planerische Zielsetzungen</u>	11
7.	<u>Umweltbericht</u>	11
7.1	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	11
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	12
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum weitest möglichen Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	14
7.4	Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen und der Nutzung und Gestaltung (Veränderung) von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	14
7.5	Alternativen	15
7.6	Zusammenfassung	15

8.	<u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
8.4	Nebenanlagen	17
8.5	Höhenlage	17
8.6	Waldschutzabstand (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	18
8.7	Flächennutzungen	18
8.8	Flächennachweis	19
9.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	19
9.1	Dächer	19
9.2	Außenwände	19
9.3	Abfallbehälter	20
9.4	Befestigung von Flächen auf den Grundstücken	20
9.5	Werbeanlagen	20
9.6	Einfriedungen	20
9.7	Festsetzung zu Bußgeldern	20
10.	<u>Verkehrerschließung</u>	20
11.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung</u>	21
11.1	Planungskonzept	21
11.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzung für Ausgleichsmaßnahmen	21
11.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	22
12.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	29
12.1	Wasserversorgung	29
12.2	Versorgung mit elektrischer Energie	29
12.3	Fernsprechversorgung	29
12.4	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	29
12.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	30
12.6	Feuerschutzeinrichtungen	30
12.7	Müllbeseitigung	30
13.	<u>Bodenschutz / Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u>	31
13.1	Bodenschutz	31
13.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	31
14.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	31
14.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	31
14.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	32
14.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	32
14.4	Munitionsfunde	32
14.5	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	32

14.6	Ökokonto	32
15.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	33
16.	<u>Arbeitsvermerke</u>	34

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Groß Walmstorf

1.1 Bedeutung der Gemeinde Groß Walmstorf und städtebauliches Entwicklungskonzept

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

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

1.2 Planungsabsichten

Die Gemeinde Groß Walmstorf stellt den Bebauungsplan Nr. 3 „Parkplatz Liebeslaube“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Saisonparkplätzen südlich der L01 zu schaffen. Die Kapazität wird ca. 400 Stellplätze bei maximaler Auslastung in der Hauptsaison umfassen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden - durch die Landesstraße L 01 ,
- im Westen - durch Ackerland
- im Osten - durch einen bestehenden Saisonparkplatz und einen Erlenbruch,
- im Süden - durch Ackerland

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 3 dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage im Maßstab M. 1: 500 mit der Bezugshöhe HN, die vom Vermessungsbüro Dubbert (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) erstellt wurde.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-

Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001
(BGBl. I S. 1950) BGBl. III/FNA 213-1.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998, zuletzt geändert und in dieser Fassung gültig ab 10. Juli 1998.

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den „Parkplatz Liebeslaube“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil der Begründung ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz. Ebenso wird zum Bestandteil der Begründung der Umweltbericht, der unter Gliederungspunkt 7 der Begründung eingefügt wird. Der Umweltbericht ist aus der Umweltverträglichkeitsstudie, die als Grundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfung der Gemeinde erstellt wurde, abgeleitet. Die Umweltverträglichkeitsstudie gilt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde hat neben dem kleinen Sondergebiet (ca. 1.000 m²) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz in einer Größe von rd. 0,8 ha (ohne Anpflanzgebote) festgesetzt. Für dieses Vorhaben wurde gemäß § 3b Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 18.4.1 der Anlage 1 zum UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Kumulation mit dem Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Groß Walmstorf durchgeführt. Dieses ergibt sich aus der Überleitungsvorschrift § 245c Abs. 1 BauGB i.V.m. § 25 Abs. 1 UVP zu Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP S. 1126 in der Bauleitplanung vom 27. September 2001, Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2001 Nr. 47). Die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt, da der Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ als kumulierendes Vorhaben in Betracht gezogen wurde. Es handelt sich hier um zwei Vorhaben derselben Art. Es ist nicht beabsichtigt, diese Parkplätze vom gleichen Vorhabenträger zu betreiben. Die Flächen sind zwar als

öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die Betreuung wird aber nicht durch die Gemeinde vorgenommen. Die Parkplätze befinden sich in einem geringen Abstand. Der für eine UVP maßgeblicher Größenwert von 1,0 ha wird in Addition (Kumullierung) beider Vorhaben überschritten.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Groß Walmstorf für das Gebiet „Parkplatz Liebeslaube“ liegen folgende Unterlagen zugrunde:

1. Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
2. Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996.
3. Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
4. Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Walmstorf, Stand 1998, und 1. Änderung (im Verfahren).

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3

Die Gemeinde Groß Walmstorf beabsichtigt die Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Bereich der Wohlenberger Wiek.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung von Saisonparkplätzen geschaffen werden.

Andere für das Parken genutzte Flächen, östlich gelegen, die für den Naturhaushalt bedeutungsvoller sind, sollen entlastet und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Gemeinde Groß Walmstorf

- in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und
- in einem Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen.

Darüber hinaus ist der nordöstliche Gemeindebereich als Vorranggebiet für die Trinkwassersicherung ausgewiesen.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg vom 20.12.1996 untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesraumordnung.

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 Groß Walmstorf liegt im Ländlichen Raum und gehört zum Amtsbereich des Amtes Klützer Winkel.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 3 befindet sich:

- innerhalb einer Vorsorgefläche für Naturschutz und Landschaftspflege,
- innerhalb eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes,
- in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft mit Ackerzahlen über AZ 50

Nördlich des Plangebietes schließt sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar“ an.

Durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

4.3 Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Parkplatz Liebeslaube“ liegt entsprechend dem Ersten Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg mit Stand von Dezember 1998:

- innerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt
- innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Naturküste Nordwestmecklenburg (Nr. 116) – Die Sicherung des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes „Naturküste Nordwestmecklenburg“ lief am 06.05.2002 aus. Das Gebiet wird überarbeitet, um es unter ständigen Schutz zu stellen. Das Plangebiet wird in die Fläche des neuen LSG nicht einbezogen.
- innerhalb eines Bereiches mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung
- innerhalb eines Bereiches mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung
- außerhalb von Maßnahme- und Entwicklungsflächen für Naturschutz und Landschaftspflege (Barschsee),

Das Plangebiet grenzt südöstlich an einen Bereich mit herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt.

4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Walmstorf

Die Gemeinde Groß Walmstorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet für den Bebauungsplan ist hier als öffentliche Parkfläche dargestellt. Nach Aussage im Erläuterungsbericht ist der Parkplatzbereich stark zu durchgrünen. Die Anfahrt soll über die Landesstraße erfolgen.

Die Planungsabsichten des Bebauungsplanes stimmen somit im wesentlichen mit den Planungszielen des Flächennutzungsplanes überein.

Das Sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur innerhalb des Plangebietes nimmt eine Größe von etwa 1.000 m² ein. In der Maßstäbigkeit des Flächennutzungsplanes bedeutet dies, dass bei einem Maßstab von 1 : 10.000 eine Kantenlänge von 3 mm x 3 mm im Flächennutzungsplan darzustellen wäre. Da der Parkplatz auch Gebäude für die Bewirtschaftung benötigt, die auf Parkplatzfläche realisierbar wären, geht die Gemeinde davon aus, dass das Sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur, das ausschließlich für Strandversorgung und Bedienung des Parkplatzes genutzt werden soll, mit den Zielen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt. Es ist eine Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur definiert, die auch allein für die Errichtung eines Gebäudes, das der Parkplatznutzung dient, typisch wäre. Um dennoch keine Widersprüche entstehen zu lassen, beabsichtigt die Gemeinde in einem zukünftigen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes auf diese Nutzung an diesem Standort und eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan einzugehen.

Die Notwendigkeit zur Herstellung eines Parkplatzes ist gegeben, um die Strandversorgung bzw. den ruhenden Verkehr entsprechend abzusichern. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Die Verkehrsflächen des Parkplatzes sind als solche im Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt. Lediglich das kleine Baugebiet ist nicht dargestellt. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird dieses angepasst und das sonstige Sondergebiet dargestellt.

Die übrigen Flächen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Geltungsbereichsfläche von ca. 1,5 ha steht somit in Übereinstimmung mit den Zielen zur Entwicklung der Gemeinde. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde bereits in einer Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mitgeteilt.

4.5 EU-Vogelschutzgebiet

Die Wohlenberger Wiek gehört zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-Bucht“.

Der Schutzzweck des Gebietes besteht in der Erhaltung und Optimierung von Lebensraumbedingungen (Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze, Schlafplätze) folgender gefährdeter Brutvogelarten: Schnatterente, Seeadler, Säbelschnäbler, Schwarzkopfmöwe, Sturmmöwe, Brandseeschwalbe, Küstenseeschwalbe, Zwergseeschwalbe, Uferschwalbe, Sperbergrasmücke.

Der Schutzzweck besteht außerdem in der Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die es folgenden wandernden bzw. umherstreifenden Vogelarten ermöglichen, das Gebiet während ihrer jahreszeitlich bedingten Wanderungen in größtmöglicher Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen oder Schlafen zu nutzen: Ohrentaucher, Zwergschwan, Singschwan, Prachttaucher, Weißwangengans, Seeadler, Säbelschnäbler, Pfuhlschnepfe.

Weiterhin hat das Gebiet eine herausragende Bedeutung für folgende in regelmäßig hohen Konzentrationen vorkommenden Arten: Höckerschwan, Saatgans, Blässgans, Graugans, Pfeifente, Tafelente, Reiherente, Bergente, Eiderente, Scheilente, Mittelsäger, Blässhuhn.

Die Erhaltungsziele sind recht umfangreich, unter anderem sind dies:

- Erhaltung von Land- und Wasserflächen und Sedimenten, die arm an anthropogen freigesetzten Stoffen sind, Sicherung der Nahrungsvoraussetzungen für Seevögel, Wasservögel, Watvögel und Möwenvögel
- Aufrechterhaltung der natürlichen Küstendynamik in größtmöglichem Umfang...
- Erhaltung störungsarmer Salzgraslandflächen durch extensive Nutzung
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines ausschließlich autochthonen Prädatorenbestandes, der einer weitgehend natürlichen Dichte entspricht, Erhaltung von Brutbedingungen, die Bodenbrütern Bruterfolgchancen lassen
- Erhaltung der Kleingewässersysteme in den Salzgraslandflächen
- Erhaltung vitaler Brackwasserröhrichte
- Erhaltung möglichst langer störungsarmer Uferlinien und möglichst großer störungsfreier Wasserflächen sowie eines störungsarmen Luftraumes
- Erhaltung großer unzerschnittener und störungsarmer Offenlandflächen (Agrarflächen) innerhalb des Schutzgebietes und im Küstenhinterland bis zu 10km von der Wismarbucht entfernt
- Erhaltung und Entwicklung von störungsarmen Wäldern mit einem größtmöglichen Altholzanteil innerhalb des Schutzgebietes und außerhalb des Gebietes bis zu ca. 10km in das Küstenhinterland hinein
- Erhaltung von störungsarmen Inseln mit flacher Küste und Salz-Vegetation
- Erhaltung von störungsarmen Sand- oder Kiesstränden
- Erhaltung einer offenen bis halboffenen Landschaft mit hohem Anteil an Verbuschungszonen auf der Halbinsel Wustrow und der küstenbegleitenden Gebüschsäume in anderen Bereichen des Schutzgebietes.

Für das Plangebiet selbst ist die Erhaltung von Offenlandschaften im Küstenhinterland beachtlich.

Mit dem Planvorhaben wird unmittelbar entlang der Küstenstraße Offenlandschaft verbraucht. Dieser Landschaftsverbrauch kann auch nicht ersetzt werden. Die Lenkung des Erholungsverkehrs ist aber gerade auch zum Schutz der küstennahen Ökosysteme notwendig.

Die Gemeinde hat den Parkplatz am äußersten Siedlungsrand und entlang der Straße platziert. Aufgrund dieser Nähe kann davon ausgegangen werden, dass kaum Äsungs- bzw. Rastplatzfläche verloren geht. Saisonale Nutzung des größten Teils des Parkplatzes und dessen Eingrünung wirken sich positiv aus. Bei Bepflanzung wird auf Empfehlung des Staatlichen Amtes auf Überhälter 1. Ordnung verzichtet. Die ausschließlich saisonale Nutzung der Parkplatzflächen (P 2) wird durch die Gemeinde vertraglich abgesichert. Die westlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Parkplatzflächen sollen nach Planumsetzung nicht mehr genutzt werden. Dies wird durch die Gemeinde abgesichert.

Die Auswirkungen auf die Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes sind aufgrund der Lage und der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen insgesamt als gering zu beurteilen. Das Vorhaben ist als vertretbar einzuschätzen.

5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes von Groß Walmstorf. Nördlich wird es von der Landesstraße L 01 begrenzt. Hier befinden sich auch einige Gehölzstrukturen wie Einzelbäume (als

aufgelöste Baumreihe) und Strauchgruppen. Dominierende Einzelbäume sind Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Charakteristische Sträucher sind Holunder (*Sambucus nigra*), Rosen (*Rosa spec.*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*). Daneben ist auch Jungwuchs einiger Großbäume wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vorhanden.

Der Großteil des Plangebietes wird von Ackerflächen eingenommen, die derzeit als Grünland genutzt werden. Diese Ackerflächen begrenzen das Gebiet auch im westlichen und südlichen Teil.

Östlich befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße ein Saisonparkplatz, welcher durch eine Pappelpflanzung gegliedert ist. Weiter südlich schließt sich das Biotop des Barschsees an, welcher in diesem Bereich als Erlenbruch ausgebildet ist.

Die Höhen innerhalb des Plangebietes liegen zwischen 2,70m und 11,00m über HN. Dabei steigt das Gelände von Nordosten nach Südwesten an.

Der überplante Bereich befindet sich im Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“. Dieses Küstenschutzgebiet umfasst die gesamte überflutungsgefährdete Niederung an der Wohlenberger Wiek. Der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V sieht in diesem Küstenabschnitt keine Schutzmaßnahmen vor.

Aus faunistischer Sicht ist die Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-Bucht“ bedeutsam. Da eine saisonale Nutzung der Parkplätze vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Zusammenhang nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Durch die Gemeinde wird gewährleistet, dass die Nutzung des gesamten Parkplatzes nur in der Saison möglich ist und die Nutzung des Parkplatzes außerhalb der Saison auf die Parkfläche P 1 zu beschränken ist. Diese Sicherung erfolgt in einem Widmungsverfahren.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist nicht gegeben. Die Parkplätze ermöglichen eine geordnete Lenkung des ohnehin vorhandenen Fahrzeugverkehrs. Sie führen nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Die alten Parkplätze östlich des Plangebietes sollen nicht mehr diesem Zweck dienen. Dies wird von der Gemeinde vertraglich zugesichert.

In der umgrenzenden Schutzhecke sollen keine Überhänger 1. Ordnung verwendet werden. Sichtbeziehungen für Rast- und Zugvögel bleiben somit weitgehend erhalten.

Andere biotische und abiotische Schutzgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es wird weder in den Boden- und Wasserhaushalt noch in das Lokalklima eingegriffen. Mit der Bepflanzung ist für die Zukunft ebenfalls davon auszugehen, dass es zu keiner negativen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Das Plangebiet wird im Südosten von einer Baugrundschwächezone tangiert (Niederungsbereich Barschsee), welche mit setzungsgefährdeten organischen Sedimenten erfüllt ist.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der hydrogeologischen Karte M 1:50.000 (HK50) überwiegend luftbedeckt und deshalb vor

flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK 50 > 2m. Das Grundwasser fließt nach Norden.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 will die Gemeinde Groß Walmstorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Saisonparkplätzen sowie von sanitären und Versorgungseinrichtungen in Strandnähe schaffen.

Zur Minimierung des Eingriffs ist eine umfangreiche Begrünung beabsichtigt. Benachbarte wertvolle Biotope wie der Barchsee sollen ebenfalls nicht gravierend beeinträchtigt werden. Durch entsprechende planerische Festsetzungen soll dies gewährleistet werden.

Um der vorhandenen Situation aus naturschutzfachlicher Sicht Rechnung zu tragen soll eine intensive Behandlung der Ausgleichs- und Ersatzproblematik erfolgen. Diese erfolgt nach dem neuen Eingriffsmodell von Mecklenburg Vorpommern.

Weiterhin soll in einem nachfolgenden Verfahren (Widmungsverfahren) gewährleistet werden, dass die Nutzung des gesamten Parkplatzes nur in der Saison möglich ist und die Nutzung des Parkplatzes außerhalb der Saison auf die Parkplatzfläche P 1 zu beschränken ist.

7. Umweltbericht

In den Bebauungsplan Nr. 3 und auch in den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Groß Walmstorf für die Parkplätze östlich von Niendorf wird den jeweiligen Begründungen der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2001, in Form eines Kurzberichtes der ausführlichen Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum Planvorhaben eingefügt. Der Umweltbericht wurde wie die UVS für beide Parkplätze zusammen erstellt, da eine kumulative Betrachtungsweise gemäß Gesetzeslage erforderlich war. Der Umweltbericht wird unter Berücksichtigung der kumulativen Betrachtung den jeweiligen Bebauungsplänen gleichartig beigelegt.

7.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Mit den Bebauungsplänen Nr. 4 und Nr. 3 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung von maximal 900 Saisonparkplätzen auf einer Parkplatzfläche von ca. 2,3 ha (ca. 0,79 ha im B-Plan Nr. 3 und ca. 1,53 ha im B-Plan Nr. 4) geschaffen werden.
Die Parkplatzflächen befinden sich südlich der L0 1 an der Wohlenberger Wiek.

Die gesamte benötigte Parkplatzfläche wird derzeit von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen, welche sich auch südlich der Plangebiete bzw. südlich des gesamten Untersuchungsgebietes fortsetzen. Östlich und westlich schließen sich kleine Bruchwaldbereiche an.

Die Vorhaben setzen sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

Besucherparkplätze

Für die angesetzte Besucherzahl werden nachfolgende Parkraumkapazitäten vorgehalten: 900 Pkw-Stellplätze;

Der größte Teil dieser Parkplätze steht nur saisonal zur Verfügung. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung erfolgt in den Bebauungsplänen durch Differenzierung in die Bereiche P 1 – ganzjährig – und P 2 – saisonal.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Neben den Parkplatzflächen sind Anlagen zur Ver- und Entsorgung bzw. Verbesserungen der touristischen Infrastruktur (Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur) vorgesehen. Teilweise sind diese auch schon vorhanden. Die Anlagen dienen ausschließlich der Verbesserung der touristischen Infrastruktur (Strandversorgung).

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens (EB-UVS, ab S. 16)

Das Relief des Plangebietes ist überwiegend flach wellig. Das Gelände fällt im Allgemeinen in Richtung Norden ab. Im Untersuchungsgebiet liegen Höhen zwischen 1,80 m und 11 m ü.HN vor.

Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist. Die Böden der Bruchwaldbereiche wurden postglazial überlagert. In unterschiedlichen Mächtigkeiten sind organogene, hydromorphe Böden vorhanden.

Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der HK 50 > 2 m. Das Grundwasser fließt nach Norden.

Das Untersuchungsgebiet gehört großklimatisch zum Küstenklima. Aufgrund der Nähe zum Meer weist der Raum einen ausgeglichenen Temperaturgang, lebhaftere Luftbewegungen und eine hohe Luftfeuchte und stärkere Bewölkung auf.

Die mittlere Niederschlagssumme liegt etwa bei 600 mm / a und die Hauptwindrichtung ist mit über 50 % Häufigkeit die westliche Richtung.

Aufgrund der Nähe zur Ostsee ist damit zu rechnen, dass außerhalb von Waldgebieten die lokalklimatischen Eigenschaften aller Biotoptypen durch die Wirkung der Ostsee überprägt werden.

Bestandserfassung der Biotoptypen

Der größte Teil des Plangebietes wird vom Biotyp „Acker“ eingenommen. Innerhalb der Ackerfläche befinden sich keine Strukturen.

Entlang der Landesstraße befinden sich einige Gehölzstrukturen wie Einzelbäume (als aufgelöste Baumreihe) und Strauchgruppen. Daneben ist auch Jungwuchs einiger Großbäume vorhanden

Jeweils am südlichen Rand der beiden Bebauungspläne (südwestlich bzw. südöstlich) befinden sich Erlenbrüche.

Arten der Roten Liste von Mecklenburg-Vorpommern konnten im Untersuchungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht gefunden werden.

Geschützte Biotope nach § 20 LNatG M-V kommen im Geltungsbereich mit Ausnahme der straßennahen Laubgebüsch- und Heckenanpflanzungen nicht vor. Andere Schutzobjekte sind ebenfalls nicht Bestandteil der beiden Plangebiete. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts werden von der Vorhabenfläche ebenfalls nicht berührt.

Das Gebiet befindet sich zu einem großen Teil innerhalb des ehemals einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Die Einstweilige Sicherung des LSG lief Ende Mai 2002 aus. In die neue Abgrenzung des LSG sind die Bereiche der B-Pläne Nr. 3 und Nr. 4 nicht mehr mit einbezogen.

Die Wohlenberger Wiek gehört zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-Bucht“.

Großräumig betrachtet sind für die gesamte Region reich strukturierte Ackerlandschaften mit Feldgehölzen und Ackerhohlformen typisch. In diesem Fall ist die Ackerlandschaft etwas strukturärmer.

Aufgrund der Siedlungsnähe sind im Untersuchungsraum fast ausschließlich synanthrope Vogelarten (Kulturfolger und Ubiquisten) zu finden. Präferierte Biotope sind die angrenzenden Feuchtwaldbiotope sowie vorhandene Heckenstrukturen.

Die Auswirkung auf Rastvögel gilt es unter Berücksichtigung des benachbarten EU-Vogelschutzgebietes zu beurteilen. Die Wohlenberger Wiek gilt als eines der bedeutenden Rastplatzzentren Europas.

Zu berücksichtigen wäre in diesem Zusammenhang die Bedeutung der naheliegenden Ackerflächen, welche als Äsungsfläche genutzt werden könnten. Der Untersuchungsraum befindet sich nach KRIEDEMANN (2000) jedoch nicht innerhalb eines Gebietes, das von Rastvögeln stark frequentiert wird.

Als kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbestandteil in der näheren Umgebung ist ein Bodendenkmal im nordöstlichen Teil des Untersuchungsraumes (Bereich B-Plan Nr. 3) vorhanden.

Vorbelastungen bestehen im UR in hohem Maße durch die Verkehrsinfrastruktur, Freizeitanlagen und -nutzungen, die Siedlungsnähe sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum weitest möglichen Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Minimierungsmaßnahmen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- Keine Versiegelung der Parkplatzoberfläche.
- Saisonale Nutzung des größten Teils der Parkplatzfläche (funktionelle Maßnahme – EU-Vogelschutzgebiet und Rastvögel)
- Randbepflanzung.
- Keine Verwendung von großen Überhältern im Bereich der Randbepflanzung (funktionelle Maßnahme – EU-Vogelschutzgebiet und Rastvögel).
- Reduzierung ursprünglich festgesetzter Sondergebietsflächen im B-Plan Nr. 4.
- Nutzungsaufgabe und Bepflanzung benachbarter – derzeit vorhandener – Parkplatzflächen – westlich B-Plan Nr. 4 und östlich B-Plan Nr. 3 – mit verbundener Aufwertung der vorhandenen Erlenbrüche.
- Sukzessionsfläche als Puffer zwischen benachbarten Feuchtbiotop im Osten und der Parkplatzfläche (B-Plan Nr. 3)

Das Kompensationsdefizit kann durch die Bepflanzung der außerhalb des Plangebietes befindlichen Parkplatzflächen vollständig getilgt werden. Nach Umsetzung der Pflanzmaßnahmen besteht ein Kompensationsüberschuss für beide Bebauungspläne zusammengenommen von 9.785,7m² KfÄ.

Gemeinde, Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m ²	Gegenwärtige Nutzung	Ausgleichsmaßnahme
Gemarkung Niendorf	1	56/1	1.848	Parkplatz	Gehölzpflanzung
Gemarkung Niendorf	1	70/2 70/7	6.069	Parkplatz	Gehölzpflanzung

Die Gemeinde Groß Walmstorf sichert zu, dass sie die Ausgleichsflächen im B-Planverfahren zugriffsfähig sicherstellen wird, um die geforderten Maßnahmen bei positivem Baubescheid umsetzen zu können.

7.4 Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen und der Nutzung und Gestaltung (Veränderung) von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Folgende Boden- und Freiraumansprüche erfolgen durch das geplante Vorhaben:

Parkplatz	2,33 ha Flächeninanspruchnahme
Anpflanz- und Grünflächen	ca. 0,7 ha Flächeninanspruchnahme
Sukzessionsfläche	4,96 ha Flächeninanspruchnahme

Der Eingriff beruht zum größtenteils auf den Flächenverbrauch und damit dem Verbrauch an wertvollem Ackerland. Weiterhin ist eine Beeinträchtigung auf das EU-Vogelschutzgebiet zu beurteilen. Vorgesehene Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen sind funktionell zu betrachten.

Ermittelte Flächenäquivalente für den Kompensationsbedarf (KFÄ):
- abzüglich im Plangebiet vorgenommener Anpflanzungen und sonstiger
Grünfestsetzungen -

- B-Plan Nr. 3	-	1.138m ² KFÄ (Überschuss)
- B-Plan Nr. 4	+	7.648,3m ² KFÄ (Defizit)

Gesamtsumme
Kompensationsbedarf: 6.510,3 m² KFÄ

7.5 Alternativen

Für den Bau von Parkplatzflächen zur Steuerung von naherholungssuchenden Ostseeurlaubern kommen nur Bereiche in unmittelbarer Strandnähe und entlang der L 01 als Erschließungsstraße in Frage.

Die für diese Nutzung favorisierten Flächen lehnen sich an bereits vorhandene Parkplatzflächen des Siedlungsbereiches an, sind also entsprechend vorbelastet. Andere Varianten im Gemeindegebiet würden weiter in die offene Landschaft hineinreichen und sind somit von vornherein auszuschließen. Alternativstandorte mit geringerer ökologischer Eingriffsintensität sind im Gebiet der Gemeinde Groß Walmstorf nicht vorhanden.

Positiv im Vergleich zu anderen Standorten entlang der Wohlenberger Wiek ist auch die Lage außerhalb von potentiellen Hauptäusungsflächen zu beurteilen. Deshalb ist in diesem Fall auch eine Nullvariante ökologisch ungünstiger zu beurteilen als die Umsetzung der Planungsabsichten.

7.6 Zusammenfassung

Im Ergebnis können als Entscheidungsgrundlage für die behördliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Vorbelastungen des Naturraumes bestehen im UR in hohem Maße durch die Verkehrsinfrastruktur, Freizeitanlagen und -nutzungen und die Siedlungsnähe. Das Bauvorhaben ist nicht als Eingriff in einen bisher störungsfreien, unzerschnittenen Landschaftsraum zu bezeichnen.

Das aktuelle Leistungspotential des Naturhaushalts im Untersuchungsraum ist insbesondere für die Fauna nur als Gering bis Mittel zu bewerten, differiert aber in den einzelnen betrachteten Artengruppen.

Der Untersuchungsraum der geplanten Parkplätze befindet sich in einem Raum mit geringen bis mittleren Empfindlichkeiten der untersuchten Schutzgüter gegenüber Eingriffen. Höher empfindliche Bereiche befinden sich außerhalb des Plangebietes der B-Pläne Nr. 3 und Nr. 4.

Die Feuchtwaldbereiche außerhalb der B-Plangebiete stellen die leistungsfähigsten, aber auch sensibelsten Lebensraumkomplexe im UR dar. Das zeigt auch die Gesamtempfindlichkeit, der Raumwiderstand der Landschaft, sehr deutlich. Diese Habitatstrukturen sind am geplanten Vorhabenstandort nicht vorhanden.

Am Vorhabenstandort sind fast ausschließlich Ackerflächen von dem Eingriff betroffen. Der landwirtschaftliche Wert dieser Flächen ist grundsätzlich unstrittig. Ohne in Anspruchnahme von Boden wäre jedoch die Realisierung des Vorhabens nicht durchführbar. Der naturschutzfachliche Biotopwert dieser Flächen ist innerhalb des Untersuchungsraumes aber vergleichsweise gering.

Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind minimal und vertretbar.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Lufthygiene, Landschaftsbild und Mensch / Wohnqualität werden auf ein unerhebliches Maß minimiert.

Die Bedeutung des Vorhabensgebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wird durch das Projekt nicht durchgreifend verschlechtert, Restrisiken für Arten oder Lebensgemeinschaften sind nicht zu erwarten. Bereits im Ist-Zustand ist die Lebensraumqualität auf geringem Niveau angesiedelt.

Saisonale Nutzung des größten Teils des Parkplatzes und dessen Eingrünung wirken sich positiv aus. Bei Bepflanzung wird auf Empfehlung des Staatlichen Amtes auf Überhälter 1. Ordnung verzichtet. Die saisonale Nutzung der Parkplatzflächen (jeweils in den B-Plangebiet Nr. 3 und Nr. 4) wird durch die Gemeinde vertraglich abgesichert werden.

Die Nutzung der westlich bzw. östlich am Untersuchungsgebietsrand bestehenden Parkplatzflächen wird durch die Gemeinde ausgeschlossen. Damit wird die Störung jeweils südlich angrenzender Erlenbrüche minimiert.

Unter Berücksichtigung aller genannten Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen ist das vorhabenbezogene Restrisiko für den Naturhaushalt und die Landschaft als unerheblich und umweltverträglich einzustufen.

Es wird eingeschätzt, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter nur in geringem Umfang erfolgen. Schutz- und Erhaltungsziele benachbarter Schutzgebiete (EU-Vogelschutzgebiet) sind bei saisonaler Nutzung der Parkplätze (jeweils P 2 in den B-Plangebiet Nr. 3 und Nr. 4) nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben ist durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

8. Inhalt des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO sind nur Einrichtungen der Dienstleistung und der Versorgung des Strandbereiches, Einrichtungen zur gastronomischen Betreuung, Shops zur Strandversorgung, Dienstleistungen für den Parkplatz und Anlagen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur sind Ferienwohnungen und andere Einrichtungen zur Fremdenbeherbergung unzulässig. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur unzulässig.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur ist nur ausnahmsweise und nur im Dachgeschoss eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hatte die Gemeinde zunächst beabsichtigt, in dem Sonstigen Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur

auch Garagen und überdachte Stellplätze zuzulassen. Um die Anforderungen der Naturschutzbehörde bezüglich der Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des Gewässerschutzstreifens zu erfüllen, hat die Gemeinde auf diese Festsetzung verzichtet. Garagen und überdachte Stellplätze sind somit nicht mehr zulässig.

Das Sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur ist dafür gedacht, die Versorgung für Besucher des Strandes abzusichern und weiterhin auch den Parkplatz zu bewirtschaften. Die Wohnnutzung im Sinne einer allgemeinen Wohn- bzw. Feriennutzung ist strikt auszuschließen. Hier ist lediglich die Möglichkeit gegeben, für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal eine Wohnung ausnahmsweise zuzulassen. Wohnnutzungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind hier nicht erwünscht.

Weitergehende Nutzungen innerhalb des Bereiches sind nicht beabsichtigt und nicht notwendig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der überbaubaren Grundfläche in m²
 - der maximal zulässigen Traufhöhe,
 - der maximal zulässigen Firsthöhe
- gemäß Nutzungsschablone bestimmt.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen bestimmt.

8.4 Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen für Abfallbehälter außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind in diesem Fall einzugrünen und einzufrieden.

8.5 Höhenlage

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.

Die Höhenlage von 4,00 m über HN gilt als Bezugspunkt für Höhenangaben. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

8.6 Waldschutzabstand (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist für den Bereich der Waldschutzabstandszone eine Festsetzung getroffen worden. Danach ist in dem Bereich der festgesetzten Waldschutzabstandszone des SO V + I – Gebietes die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art, auch genehmigungsfreier, unzulässig.

Die Zulässigkeit des Heranrückens des Gebäudes innerhalb des Waldschutzabstandes ist nur soweit zulässig, wenn andere bauliche Anlagen innerhalb des Waldschutzabstandsbereiches ausgeschlossen werden.

8.7 Flächennutzungen

Neben dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet Versorgung- und Infrastruktur nach § 11 BauNVO werden innerhalb des Bebauungsplanes folgende flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Grünflächen - als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung und Sukzessionsfläche,
- Verkehrsflächen - als Straßenverkehrsfläche,
 - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / öffentliche Parkfläche mit / ohne Anpflanzung,
 - als Geh- und Radweg,
 - als Straßenbegleitgrün.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und sonstiger Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern zum Anpflanzen einer Feldhecke als Grundstücksabschluss (gleichzeitig Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die konkrete Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen.

8.8 Flächennachweis

Die Gesamtläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt ca.1,5 ha. Die Fläche gliedert sich hinsichtlich der Nutzungen wie folgt:

TABELLE 1 – Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße (m ²)	Summe Flächengröße (m ²)
Sondergebiet	995,0	995,0
Verkehrsflächen		
- Zufahrt	177,0	
- Geh- und Radweg	309,2	
- Straßenbegleitgrün	580,1	
- Parkplatz – ohne Anpflanzflächen – P 2	6.363,1	
- P 1	1.571,1	
- Anpflanzflächen auf Parkplatz – P 2	142,7	
- P 1	749,3	9.892,5
Grünflächen		
- Anpflanzungen	2.045,4	
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.053,7	
		4.099,1
Flächen gesamt:		14.986,6

9. Baugestalterische Festsetzungen

9.1 Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und nur mit rotfarbenen Dachziegeln oder mit Reet zu decken. Dachneigungen sind zwischen 38° und 45° zulässig. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind angobierte Dachziegel).

Dachaufbauten dürfen ¼ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Unzulässig sind liegende Dachfenster.

9.2 Außenwände

Für die Außenwandgestaltung ist Verblendmauerwerk zulässig. Glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller pastellfarbener Farbgebung in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig. Ebenso sind mit Holzverkleidungen versehene Außenfassaden nur in den Farben weiß, beige, creme, hellgrau, gelb zulässig.

Der Blockhausstil ist unzulässig.
Nicht zulässig ist für die Außenwandgestaltung die Verwendung hochglänzender Baustoffe, wie Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen.

9.3 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen und einzufrieden.

9.4 Befestigung von Flächen auf den Grundstücken

Die Befestigung ist nur auf der Straßenverkehrsfläche zulässig. Eine Befestigung der Parkplätze 1 und 2 ist nicht zulässig. Hier ist eine wassergebundene Decke herzustellen. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

9.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Schilder an dem Gebäude bis zu einer Größe von 10,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder flimmerndem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9.6 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind nur als lebende Hecke zulässig.

9.7 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

10. Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Straßenanbindung an die Landesstraße. Dafür wird der bereits vorhandene Einfahrtbereich für die derzeit noch vorhandenen Parkplätze nordöstlich des Plangebietes genutzt.

Über die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird der Verkehr auf die Parkplatzflächen geführt. Die Breite der Zuwegungen beträgt 6,00 m.

Für die Fußgänger wird über einen gezeichneten Zugang ein geordneter Übergang zum Strand, der in der Planzeichnung dargestellt ist, gewährleistet. Damit wird eine Verbesserung der bisherigen Situation erreicht. Übrige Übergänge über die Straße, die den Straßenverkehr beeinträchtigen, können geschlossen werden.

11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung

11.1 Planungskonzept

Das Konzept für die Grünordnung trägt folgende Grundzüge :

- Das gesamte Gelände des Parkplatzes wird durch breite Heckenpflanzungen eingegrünt.
- Innerhalb der Parkplatzfläche soll ebenfalls eine Zäsur durch Heckenanpflanzung erfolgen.
- Durch Anlage einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll ein Puffer zwischen den sensiblen Bereichen des Barschsees und dem Plangebiet geschaffen werden.
- Als nördliche Begrenzung soll parallel zur Landesstraße eine Baumreihe angelegt werden.

11.2 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzung für Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzpflanzung auszubilden und mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m vorzusehen. Alle 15m ist ein Überhälter bzw. Heister zu setzen. Folgenden Arten sind zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister (2xv m.B 175-200): Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Sträucher (2xv 80-100): Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Die Heckenpflanzung um den Parkplatz P2 ist mit einem beidseitigen Krautsaum von 1,00m auszubilden.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie am nordöstlichen Plangebietsrand sind in Abstand von mind. 15m Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Es sind 3x verpflanzte Solitär bäume (250-300) zu verwenden.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll als Puffer zwischen dem Parkplatz und dem Bruchwald dienen. Sie ist der freien Sukzession zu überlassen.

Die Sukzessionsfläche ist in den ersten 2 Jahren durch Mahd auszuhagern. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe sind jeweils anteilig auf den vom Eingriff betroffenen Grundstücken auf den dafür festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorzusehen; ebenso auf den Flächen, die mit Anpflanzgeboten festgesetzt sind. Die Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt. Gemäß § 135a Abs. 1 BauGB sind die Maßnahmen durch den jeweiligen Vorhabenträger durchzuführen. Die Maßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Realisierung der Vorhaben herzustellen.

11.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Gesetzliche Grundlage

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 11 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar,...hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

Methodik

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „**Hinweisen zur Eingriffsregelung**“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft und der Eingriffswirkungen

Beurteilungsraum und Eingriffswirkung

Das Bauvorhaben erfolgt südlich der Landesstraße in Anschluss an derzeit vorhandene Parkplatzflächen. Da das Planvorhaben jedoch in südliche Richtung in unverbaute Landschaftsbereiche hineinragt wird neben dem Vorhabengebiet auch der Wirkraum außerhalb des Plangebietes betrachtet. In diesem Bereich ist mit funktionsbezogenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Wirkraum wird mit zusätzlich 100m in die offene Feldflur bemessen. Angrenzende besiedelte Bereiche und die Areale nördlich der Landesstraße werden nicht in den Wirkraum einbezogen.

Auf zusätzliche Erhebungen außerhalb des Plangebietes wurde verzichtet. Gerade auch in Bezug auf die Beeinträchtigung von Funktionen in den angrenzenden Biotopen kann davon ausgegangen werden, dass eine Erhöhung der bereits von der Landesstraße ausgehenden Beeinträchtigungen gering ist.

Zu berücksichtigen sind die unmittelbar durch den Parkplatz vereinnahmten und beeinträchtigten Flächen sowie die Flächen in einem Abstand von 100m südlich der Landesstraße.

Bestandsbeschreibung

Eine ausführliche Beschreibung des Bestandes erfolgte unter Punkt 5.

Bestandsbewertung

BiotopwertEinstufung

Für die in der Bestandsaufnahme erfassten Biotoptypen erfolgt nun eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen. Die Auflistung erfasst alle im breiten Wirkungsbereich des Bauvorhabens liegenden Biotoptypen. Auch tangierende Biotoptypen, die von möglichen Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten, werden aufgeführt.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biototyp M-V	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	RL Biototypen BRD	Status
1.1.2	Erlenbruch (WFR)	4	3	§
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	3	2	§
2.6.3	Lückige Baumreihe	3	2	§
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte		2/3	
12.1.2	Lehmacker		1	
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-		
13.3.4	Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)	1		
14.7	Verkehrsflächen	-		

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache
hier a) Vereinfachte Biotopwertansprache

Jeder der oben ermittelten BiotopwertEinstufung ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen. Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den WertEinstufungen dargestellt.

TABELLE 2

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

TABELLE 3 - Abschnitt I

Biotoptyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl
Erlenbruch (WFR)	4	8
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	3	5
Lückige Baumreihe	3	5
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	2/3	2
Lehmacker	1	1
Artenarmer Zierrasen	0	0,5
Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)	1	1
Verkehrsflächen	0	0,1

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung. Dieses soll im einzelnen nicht erläutert werden. Artenreichtum, Strukturvielfalt und ökologische Funktionen des Biotopes spielen dabei eine wichtige Rolle und wurden in dieser Bewertung berücksichtigt. Aus der Bestandsbeschreibung lassen sich jedoch gewisse Wertabschätzungen ableiten.

2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Das Plangebiet grenzt südlich und westlich an intensiv genutzte Ackerflächen. Nördlich wird es von der Landesstraße begrenzt. Östlich befindet sich derzeit eine Parkplatzfläche, weiter südlich ein Erlenbruch. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße, die gerade in der Urlaubszeit stark frequentiert wird, wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen. Dies entspricht einem **Korrekturfaktor K1 von 0,75** für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Wirkzone I

- 1.) Für Flächen innerhalb versiegelter Gebiete innerhalb des Plangebungsbereiches
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationswertzahl + 0,5
- 2.) Für Flächen innerhalb des Planbereiches
(Unversiegelte Grundstücksflächen)
 - a) Flächen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erhalten werden können bzw. sehr stark beeinträchtigt werden (Intensitätsgrad des Eingriffs 60-100%) Wirkungsfaktor: 0,6 – 1,0
 - b) Biotope, die komplett erhalten bleiben (Intensitätsgrad des Eingriffs 30 – 80%)
Wirkungsfaktor: 0,3 – 0,8

Wirkzone II

- 1.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (bis 10m Abstand von der Parkplatzfläche in den offenen Landschaftsraum)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 10-50%)
Wirkungsfaktor: 0,1 – 0,5
- 2.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (10 - 100m Abstand von der Parkplatzfläche in den offenen Landschaftsraum)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 5-30%)
Wirkungsfaktor: 0,05 – 0,3

Die nachfolgend konkret für die einzelnen Biototypen verwendeten Wirkungsfaktoren berücksichtigen die Entfernungen und mögliche Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:
Fläche des betroffenen Biototyps [A] x Kompensationswertzahl [K] x Korrekturfaktor (0,75) x Wirkungsfaktor [W]

TABELLE 4

Biotop	K	Fläche (A) in m ²	W	Kompensationsflächen äquivalent (KxAxW)
Erlenbruch (WFR)	8	Wirkzone II, 1. 45m ²	0,4	108
		Wirkzone II, 2 2.770m ²	0,05	831
Mesophiles Laubgebüsch (BLM)	5	Wirkzone II, 1. 195m ²	0,3	219,4
Lückige Baumreihe	5	Wirkzone II, 1 200m ²	0,2	150
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener	2	Wirkzone I, 2a 5m ²	0,6	4,5
		Wirkzone II, 1 85m ²	0,1	12,75
		Wirkzone II, 2 540m ²	0,05	40,5

Biotop	K	Fläche (A) in m ²	W	Kompensationsflächen äquivalent (KxAxW)
Standorte				
Lehmacker	1 (+0,5 in l.1)	Wirkzone I, 1: ca 995m ²	1	1.492,5
		Wirkzone I, 2a: ca 16.500m ²	1	12.375
		Wirkzone II, 1: ca. 2.700m ²	-	entfällt (Wertfaktor < 2)
		Wirkzone II, 2 ca. 10.800m ²	-	entfällt (Wertfaktor < 2)
Artenarmer Zierrasen	0,5	Wirkzone I, 1: 30m ²	0,4	4,5
		Wirkzone II, 1: 100m ²	0,1	entfällt (Wertfaktor < 2)
Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)	1	Wirkzone I, 1: ca 50m ²	1	37,5
		Wirkzone I, 2a: ca 100m ²	0,6	60
Verkehrsflächen	0,1	Wirkzone I, 1: 30m ²	0,1	Ohne Wertung
	0,1	Wirkzone II, 1: 50m ²		

Weitere Sonderfunktionen werden aufgrund der Lage, Ausdehnung und Vorbelastung des Bauvorhabens nicht gesondert berücksichtigt.

Gesamtfläche im Plangebiet (ohne bereits vorhandene Landesstraße):

14.987m²

Zusätzlich außerhalb des Plangebietes berücksichtigte Fläche:

17.435m²

Gesamtfläche des berücksichtigten Raumes:

32.422m²

Resultierender Eingriffswert (Kompensationsflächenäquivalent):

15.335,6m²

Zur Kompensation des Eingriffes werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken (mit hoher Qualität),
2. Anpflanzung von Einzelbäumen (hoch verschult) und als Hochstamm, Stammumfang $\geq 16/18$ cm.
3. Selbständige Vegetationsentwicklung auf derzeitigem Intensivacker

Die Pflanzungen sind Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungspflanzungen auf bisher geringwertigen Flächen (Zierrasen, Intensivgrünland, Acker). Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird beiden Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps [A] x Kompensationswertzahl [K] x Korrekturfaktor x Wirkungsfaktor [W]

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wertstufe. Der Wertstufe „2“ wird eine Kompensationswertzahl von 1-3,5 zugeordnet. In diesem Fall wird der Wert „2,5“ gewählt. Da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist ein korrigierender Wirkungsfaktor zu berücksichtigen. Gemäß Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird ein Wirkungsfaktor von 0,8 angenommen. Die Anpflanzfläche beträgt ca. 2.937m².

$$2.937 \times 2,5 \times 0,8 = 5.874 \text{m}^2$$

Für die Pflanzung der 12 Einzelbäume ergibt sich folgende Bilanz:

$$12 \times 25 \times 3 \times 0,8 = 720 \text{m}^2$$

Bei den Bäumen wurde eine Vergleichsfläche von $25 \text{m}^2/\text{je Baum}$ in Ansatz gebracht. Weiterhin wurde auch wieder ein Korrekturfaktor gemäß Tab. 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung berücksichtigt, da die Gehölze in unmittelbarer Straßennähe gepflanzt werden.

Bei Umwandlung von Ackerland in natürliche Sukzessionsflächen wird für die vorgesehene Fläche eine Wertstufe von 1-3 angenommen. In diesem Fall wird ein mittlerer Wert von 2 gewählt. Somit ergibt sich eine Kompensationswertzahl zwischen 1 und 3,5. Gewählter Wert: 3
Die Sukzessionsfläche ist ca. 2.054m^2 groß und bildet einen Pufferstreifen zwischen dem Plangebiet und dem Erlenbruch.

$$2.054 \times 3 \times 0,8 = 4.929,9 \text{m}^2.$$

$$4.929,9 + 720 + 5.874 = 11.523,6 \text{m}^2$$

Insgesamt können im Plangebiet also $11.523,6 \text{m}^2$ kompensiert werden. Nach Abzug dieser Fläche vom benötigten Eingriffswert ($15.335,6 \text{m}^2$) ergibt sich ein Wertdefizit von 3.812m^2 Kompensationsflächenäquivalent.

Weiterhin sichert die Gemeinde Groß Walmstorf ab, dass bisher genutzte Parkplatzflächen östlich des Plangebietes nicht mehr genutzt werden. Betroffen hiervon ist das Flurstück 56/1, Gemarkung Niendorf, Flur 1. Die Gemeinde beabsichtigt auf diesem Flurstück eine vollständige Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (ausgenommen sind die bereits innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindlichen Flächen). Vorhandene Fremdgehölze (Pappeln) sollen entnommen werden.
Die Anpflanzung erfolgt in unmittelbarem Anschluss an einen wertvollen Biotop (Fahrenbruch und Boorsee). Die Anpflanzung stellt eine wichtige Pufferpflanzung zwischen den innerhalb der Saison stark genutzten Strandbereichen und dem Biotop dar. Der Wirkungsfaktor für die Bilanzierung des Ausgleichs wird deshalb auch relativ hoch (0,9) festgelegt.

Die Bilanzierung des Ausgleichs wird wie folgt vorgenommen:

$$\text{Kompensationsfläche (A)} = 1.848 \text{m}^2$$

$$\text{Kompensationsfaktor (K) bei Wertstufe 2} = 2,5$$

$$\text{Wirkungsfaktor (W)} = 0,9$$

$$\begin{aligned} \text{Kompensationsflächenäquivalent} &= A \times K \times W \\ &= 1.848 \text{m}^2 \times 2,5 \times 0,9 \\ &= 4.158 \text{m}^2 \end{aligned}$$

Abzüglich der 3.812m^2 Wertdefizit aus dem B-Plangebiet ergibt somit ein Gesamtwertüberschuss von 346m^2 .

Die Maßnahme außerhalb des Plangebietes wird konkret wie folgt festgesetzt:
Auf dem Flurstück 56/1 der Gemarkung Niendorf, Flur 1 ist auf einer Fläche von 1.848m^2 eine Gehölzfläche aus standorttypischen und einheimischen Gehölzen zu entwickeln. Standortfremde Gehölze (Pappeln) sind zu entnehmen.

Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden.

Bäume (150/175 ; 60 %):

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Wild-Kirsche (*Cerasus avium*),

Sträucher (80/100; 40%):

Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).

Es sind Pflanz- und Reihenabstände von 1,50m zu wählen.

Die Maßnahmefläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Schließung des ehemaligen Parkplatzes zwischen dem Erlenbruch und der LO 1 wird durch die Gemeinde rechtlich abgesichert.

Das überschüssige Kompensationsflächenäquivalent von 346m² soll auf einem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden. Im Rahmen anderer Eingriffe in Natur und Landschaft kann auf dieses Konto zurückgegriffen werden.

Die Sicherung des einstweilig gesicherten Landschaftsschutzgebietes „Naturküste Nordwestmecklenburg“ lief am 06.05.2002 aus. Das Gebiet wird überarbeitet, um es unter ständigen Schutz zu stellen. Die Bebauungsplangebiete werden in die Fläche des neuen LSG nicht einbezogen. Von einem Herauslöseverfahren bzw. im Antrag auf Befreiung wurde abgesehen.

Unter Berücksichtigung dessen, dass das EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-Bucht“ tangiert wird, hat die Gemeinde bereits unter Gliederungspunkt 5 der Begründung ‚Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen‘ entsprechende Minimierungsmaßnahmen formuliert. Aufgrund der Bedeutung wird hier nochmals darauf eingegangen, insbesondere auch deshalb, weil das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin und die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg in ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen haben, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Vogelschutzgebietes nur unter bestimmten Voraussetzungen nicht zu besorgen ist:

- Durch die Gemeinde wird die saisonale Nutzung des größten Teils der Parkplatzfläche (P 2) gesichert. Dies ist eine funktionelle Maßnahme zur Sicherung des EU-Vogelschutzgebietes und bei Berücksichtigung der Rastvögel.
- Die Parkplatzoberfläche wird festsetzungsgemäß nicht versiegelt.
- Bei der Randbepflanzung werden keine großen Überhälter verwendet. Dies ist eine funktionelle Maßnahme zur Sicherung des EU-Vogelschutzgebietes und unter Berücksichtigung der Rastvögel.
- Die Nutzungsaufgabe und Bepflanzung benachbarter derzeit vorhandener Parkplatzfläche, Liebeslaube, wird durch die Gemeinde im Rahmen eines Widmungsverfahrens abgesichert.

Die Maßnahmen dienen dazu, die Beeinträchtigung des Schutzzweckes des EU-Vogelschutzgebietes auszuschließen.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Niendorf wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Das Grundstück unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Wasserversorgung für das Vorhaben muss mit dem Zweckverband abgestimmt werden. Ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband ist erforderlich.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasserleitung des ZVG.

Kosten, die durch Umverlegung von Leitungen entstehen sind durch den Bauherren / Erschließungsträger zu tragen. Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist nur auf der Grundlage des ZVG Arbeitsblattes GW 125 möglich.

12.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Elektroenergieversorgung ist durch die e.dis in allen Ortsteilen gesichert. Für die Neuverlegung von Leitungen sind Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zu führen.

Im Nordöstlichen Plangeltungsbereich (Bereich Einfahrt Parkplatz) liegen vermutlich Leitungen der e.dis. Aufgrund fehlender Bezugspunkte konnte hier keine genaue Lage anhand von Kartenmaterial des B-Planes dargestellt werden.

Anhand von Unterlagen der e.dis wurde vor Ort die Lage abgeprüft. Danach befinden sich Leitungen ca. 50m östlich vom Plangebiet (Bereich Höhe des neuen Strandzuganges) und werden somit durch das Planvorhaben nicht berührt.

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

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind ausreichend geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum vorzusehen.

12.3 Fernsprechversorgung

Der Ortsteil Niendorf ist über die Vermittlungsstelle Hohenkirchen an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Für den Planbereich ist das vorhandene Netz entsprechend den Erfordernissen auszubauen.

12.4 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Aufgrund des bestätigten Abwasserkonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen ist für das gesamte Gemeindegebiet eine zentrale Abwasserentsorgung geplant.

Das anfallende Abwasser ist den öffentlichen Anlagen zuzuführen. Nach Abstimmung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen sind die Anschlussbedingungen zu bestimmen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich parallel zur Straße eine Abwasserdruckrohrleitung mit Steuerkabel sowie ein Regenwasserkanal. Vor Baubeginn ist eine örtliche Abstimmung und protokollarische Einweisung durch zuständige Mitarbeiter des Zweckverbandes erforderlich.

12.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann auf den Grundstücken örtlich versickert werden. Diese Gewässerbenutzung ist gemäß § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes und entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG erlaubnisfrei. Daneben steht zusätzlich die Ausgleichsfläche mit Hanglage zum Barchsee als Versickerungsfläche zur Verfügung. Die Ableitung in die Regenentwässerung des Zweckverbandes ist nicht notwendig.

Das Plangebiet befindet sich im Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,00m ü HN zuzüglich 1,50m Wellengang in Sturmflutsituationen. Geplante Gebäude sowie die Parkplatzfläche liegen höher als 3,00 m. Der Bezugspunkt für die Höhenlage wird mit 4,00 m über HN festgesetzt. Gebäude müssen somit über 3,50 m errichtet werden.

12.6 Feuerschutzeinrichtungen

Die Feuerlöschversorgung wird durch die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Nach gültigem Regelwerk ist Löschwasser in ausreichendem Umfang bereitzustellen.

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung sind, soweit dies notwendig ist, entsprechende Vereinbarungen mit dem Zweckverband zu schließen.

12.7 Müllbeseitigung

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

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

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen derzeit nicht vor.

13. Bodenschutz / Abfall- und Kreislaufwirtschaft

13.1 Bodenschutz

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Anfallende Böden sollen möglichst im Rahmen eines Masseausgleichs innerhalb des B-Plan-Gebietes wieder eingesetzt werden.

13.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Für den südwestlichen Plangeltungsbereich ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege ein Bodendenkmal bekannt. Die Genehmigung des Vorhabens ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.

Erdarbeiten sind gemäß Bebauungsplan nur im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches vorgesehen. Für übrige Nutzungen sind keine tiefgründigen Erdarbeiten vorgesehen.

14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

14.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

14.4 Munitionsfunde

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

14.5 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode nach Beginn der Nutzung auf dem Grundstück durchzuführen.

14.6 Ökokonto

Die Gemeinde Groß Walmstorf legt zur Absicherung zukünftiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Ökokonto an. Das Ökokonto wird mit der geplanten Maßnahme im Rahmen dieses B-Planes mit 346 m² Kompensationsflächenäquivalent nach Modell Mecklenburg-Vorpommern aufgefüllt.

Eingriffe in Natur und Landschaft sollen, soweit dies funktionell möglich ist, zukünftig über diesen Ausgleichspool kompensiert werden.

15. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Groß Walmstorf für
das Gebiet „Parkplatz Liebeslaube“ wurde auf der Sitzung der
Gemeindevertretung am 24.09.2002.

Groß Walmstorf, den 30. APR. 2003

Mevius
Bürgermeister
der Gemeinde Groß Walmstorf



16. Arbeitsvermerke

Aufgrund der Umsetzung der UVPG-Änderungsrichtlinie wurde der Bebauungsplan Nr. 3, der in Kumulation mit dem Bebauungsplan Nr. 4 zu betrachten ist, erneut öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel und der Gemeinde Groß Walmstorf aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50