



# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur Satzung der Gemeinde Groß Walmstorf im Landkreis Nordwestmecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
<b>0.</b>	<b><u>Vorbemerkung</u></b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b><u>Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Groß Walmstorf</u></b>	<b>4</b>
1.1	Bedeutung der Gemeinde Groß Walmstorf und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
1.2	Planungsabsichten	4
<b>2.</b>	<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>5</b>
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Rechtsgrundlagen	5
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5	Quellenverzeichnis	7
<b>3.</b>	<b><u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3</u></b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b><u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	<b>7</b>
4.1	Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	8
4.3	Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	8
4.4	Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Walmstorf	9
4.5	EU-Vogelschutzgebiet	10
<b>5.</b>	<b><u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u></b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b><u>Planerische Zielsetzungen</u></b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b><u>Umweltbericht</u></b>	<b>13</b>
7.1	Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	14
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	14
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder zum weitest möglichen Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	16
7.4	Beschreibung von Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen und der Nutzung und Gestaltung (Veränderung) von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	17

7.5	Alternativen	17
7.6	Zusammenfassung	17
<b>8.</b>	<b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b>	<b>18</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung	19
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
8.4	Nebenanlagen	19
8.5	Höhenlage	20
8.6	Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes	20
8.7	Fläche für Aufschüttungen	20
8.8	Flächen für Wald	21
8.9	Flächennutzungen	21
8.10	Flächennachweis	22
<b>9.</b>	<b><u>Baugestalterische Festsetzungen</u></b>	<b>22</b>
9.1	Dächer	22
9.2	Außenwände	22
9.3	Abfallbehälter	23
9.4	Befestigung von Flächen auf den Grundstücken	23
9.5	Werbeanlagen	23
9.6	Einfriedungen	23
9.7	Festsetzung zu Bußgeldern	23
<b>10.</b>	<b><u>Verkehrerschließung</u></b>	<b>23</b>
<b>11.</b>	<b><u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft, Ausgleichsbilanzierung</u></b>	<b>25</b>
11.1	Planungskonzept	25
11.2	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzung für Ausgleichsmaßnahmen	25
11.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	25
<b>12.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>36</b>
12.1	Wasserversorgung	36
12.2	Versorgung mit elektrischer Energie	37
12.3	Fernsprechversorgung	37
12.4	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	37
12.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	38
12.6	Feuerschutzeinrichtungen	38
12.7	Müllbeseitigung	39
<b>13.</b>	<b><u>Bodenschutz / Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u></b>	<b>39</b>
13.1	Bodenschutz	39
13.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	39
<b>14.</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	<b>40</b>
14.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	40
14.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	40
14.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen	

	bzw. Gerüchen des Bodens	40
14.4	Munitionsfunde	40
14.5	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	40
14.6	Küstenschutz	41
14.7	Gewässerschutzstreifen	41
14.8	Waldschutzabstand	41
14.9	Ökokonto	42
14.10	Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flurstücken 70/2 und 70/7	42
15.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	43
16.	<u>Arbeitsvermerke</u>	44

## **0. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Groß Walmstorf hatte für den Bebauungsplan Nr. 4 den Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ gestellt. Gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in der am 24.09.2002 geltenden Fassung wurde der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Walmstorf am 24.09.2002 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 4 „Parkplatz Niendorf“ mit Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Erfüllung der Maßgaben und Auflagen hat die Gemeindevertretung den Beitrittsbeschluss gefasst. Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen ist in Plan und Begründung dargestellt. Nachweise sind erbracht. Die Änderungen und Ergänzungen bzw. Präzisierungen sind durch Fettschrift hervorgehoben.

## **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 die Landwirtschaft 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 des 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 weitgehend ohne Großvorhaben an.

### **1.2 Planungsabsichten**

Die Gemeinde Groß Walmstorf stellt den Bebauungsplan Nr. 4 „Parkplatz Niendorf“ nordöstlich von Niendorf auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Saisonparkplätzen südlich der L01 zu schaffen. Eine planungsrechtliche Regelung ist hier dringend notwendig. Die Besucher frequentieren den Strand an der Wohlenberger Wiek. Die Parkplätze, die vorhanden sind, befinden sich teilweise in unzureichenden Lagen. Eine geordnete Bewirtschaftung ist nicht möglich. Es wird nicht von einer Zunahme der Besucher ausgegangen.

Der Parkplatz ist mit einer Kapazität von maximal 500 Stellplätzen vorgesehen. Darüber hinaus sollten keine weiteren Kapazitäten für den ruhenden Verkehr berücksichtigt werden. Die Gemeinde Groß Walmstorf stellt den Bebauungsplan Nr. 4 „Parkplatz Niendorf“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Saisonparkplätzen südlich der L01 zu schaffen. Die Kapazität wird ca. 500 Stellplätze bei maximaler Auslastung in der Hauptsaison umfassen (67 Stellplätze ganzjährig und 433 Stellplätze saisonal).

Ursprünglich war auf dem Parkplatz die Einrichtung von Baulichkeiten im Sinne einer Einrichtung für Versorgung und Infrastruktur vorgesehen. Von dieser Absicht wurde im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens Abstand genommen. Die Errichtung von Baulichkeiten soll auf das bisher bereits baulich genutzte Gebiet westlich als Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur ausgewiesen, begrenzt werden.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich das Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur mit bestehenden baulichen Anlagen. Die Errichtung baulicher Anlagen soll auf dieses Gebiet beschränkt bleiben. Unter Berücksichtigung des Bestandes baulicher Anlagen werden Möglichkeiten für eine Neubebauung festgesetzt und sollen planungsrechtlich geregelt werden.

Auf die Festsetzung eines weiteren ursprünglichen geplanten Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur innerhalb der Parkplatzfläche wird damit verzichtet.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

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

### **2.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 4 dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage im Maßstab M. 1: 500 mit der Bezugshöhe HN, die vom Vermessungsbüro Dubbert (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) erstellt wurde. Das westliche Plangebiet wurde aufgrund von vorhandenen Flurkarten ergänzt.

### **2.3 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 geänd. 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. 4 für den „Parkplatz Niendorf“ 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 Sondergebiet (ca. 3.000 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,3) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz in einer Größe von rd. 1,53 ha (ohne Anpflanzgebote) festgesetzt. Für dieses Vorhaben wurde gemäß § 3b Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nach § 18.4.1 der Anlage 1 zum UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung in Kumulation mit dem Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Groß Walmstorf durchgeführt. Dieses ergibt sich aus der Überleitungsvorschrift § 245c Abs. 1 BauGB i.V.m. § 25 Abs. 1 UVPG 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“ bereits eine Fläche von 1 ha überschreitet und der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als kumulierendes Vorhaben in Betracht zu ziehen ist. 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 (Kumulierung) beider Vorhaben (0,8 ha + 1,53 ha = 2,33 ha > 1,0 ha) überschritten.

## **2.5 Quellenverzeichnis**

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Groß Walmstorf für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ 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. 4**

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung von maximal 500 Saisonparkplätzen geschaffen werden.

Bei den zu schaffenden Parkplätzen handelt es sich dabei nicht um Parkplätze, sondern um eine bessere Regelung zum ruhenden Verkehr. Die Zahl der Parkplätze ist derzeit bereits erforderlich. Bisher werden bereits Parkplätze in und um Niendorf von den Strandbesuchern genutzt. Hier handelt es sich um eine Regelung für die zukünftige Nutzung. Spannungen zwischen vorhandener Bebauung und Parkplätzen sollen beseitigt werden. Der neue Standort soll genutzt werden, um langfristig die Besucherströme zu lenken und zu regeln.

Darüber hinaus besteht die Absicht, den vorhandenen baulichen Bestand westlich im Plangebiet zu regeln. Diese Fläche soll auch mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Es handelt sich dabei um die Regelung des baulichen Bestandes. Das Baugebiet wird nicht erweitert. Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubebauung innerhalb des Rahmens der Festsetzungsvorgabe wird geregelt. Auf die Ausweisung eines weiteren Baugebietes für Versorgung und Infrastruktur auf dem Gebiet des eigentlichen Parkplatzes wird verzichtet. Eine Bewirtschaftung des Parkplatzes wird von dem Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur, von den bestehenden baulichen Anlagen, die durch neue ersetzt werden können, angestrebt.

Andere für das Parken genutzte Flächen (westlich 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. 4 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. 4 für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ 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,

An das Plangebiet grenzt südwestlich ein Bereich zur Entwicklung und Regeneration eines Moorstandortes.

#### 4.4 Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Walmstorf

Die Gemeinde Groß Walmstorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet für den Bebauungsplan ist hier zu großen Teilen als öffentliche Parkfläche dargestellt. Der westliche Bereich mit dem Gebäudebestand ist im Rahmen einer F-Planänderung der Parkplatzfläche zuzuordnen. Die Fläche, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bearbeitet wird, ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes als Sonstiges Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur ausgewiesen. Diesem Ziel soll auch mit der Regelung des Bestandes im Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan gefolgt werden.

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.

Die vollständige Übereinstimmung wird mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hergestellt. Die wesentliche Übereinstimmung besteht darin, dass die Fläche des Parkplatzes bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist. Zu einem Parkplatz gehört auch eine Bewirtschaftungseinheit. Diese soll innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit untergebracht werden. Für die Betreibung eines Parkplatzes ist eine Bewirtschaftungseinheit erforderlich. Bauliche Anlagen sind im Sondergebiet gemäß Kartengrundlage des Bebauungsplanes bereits vorhanden; bisher war die Fläche nur nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das Sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur innerhalb des Plangebietes nimmt eine Größe von etwa 3.000 m<sup>2</sup> ein. In der Maßstäbigkeit des Flächennutzungsplanes bedeutet dies, dass bei einem Maßstab von 1 : 10.000 eine Kantenlänge von 5 mm x 6 mm im Flächennutzungsplan darzustellen wäre.

Es war beabsichtigt, auf den Parkplatz auch ein Gebäude für die Versorgung und für die Infrastruktur unterzubringen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde dann davon abgesehen, weil bereits westlich des Plangebietes Gebäude für Versorgung und Infrastruktur vorhanden sind. Der Eingriff bzw. die Beeinträchtigung für das EU-Vogelschutzgebiet sollte weiter minimiert werden. Auf der Fläche, die als Sonstiges Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur ausgewiesen ist, sind bereits Gebäude und bauliche Anlagen vorhanden. Diese sollen zukünftig für die Funktion der Bewirtschaftung des Parkplatzes für die Strandversorgung genutzt werden. Da diese Gebäude westlich des Parkplatzes bereits vorhanden sind und über lange Jahre genutzt wurden, geht die Gemeinde davon aus, dass das Ziel, dass im Bebauungsplan Nr. 4 dargestellt ist, mit den Zielen des Flächennutzungsplanes übereinstimmt; selbst wenn in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes das Sonstige Sondergebiet für

Versorgung und Infrastruktur nicht ausgewiesen ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur vorbereitet.

Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, betrachtet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Darüber hinaus sind die Gebäude innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur im wesentlichen bereits vorhanden, so dass es nur zu einer geringfügigen Änderung und Erweiterung baulicher Substanz kommen wird.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen. Die Verkehrsflächen des Parkplatzes sind als solche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits berücksichtigt. Lediglich das kleine Baugebiet ist nicht in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die Geltungsbereichsfläche von ca. 2,6 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.

Für den Flächennutzungsplan wurde bereits das Beteiligungsverfahren durchgeführt. Danach besteht Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für das Sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur. Auch aus übrigen Belangen lässt sich erkennen, dass das Sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur Bestandteil des Flächennutzungsplanes werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB betrachtet.

Aus gemeindlicher Sicht wird der Bebauungsplan auf der Grundlage der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und des vorhandenen baulichen Bestandes aufgestellt. Mit der Regelung des baulichen Bestandes wird eine Verbesserung der Situation erreicht. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

#### **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, Prachtaucher, 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, Schellente, 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 Wismarbuch 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 am nordöstlichen Ortsausgang des Ortsteiles Niendorf. 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 Pappel (*Populus spec*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Charakteristische Sträucher sind Holunder (*Sambucus nigra*), Rosen (*Rosa spec.*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hartriegel (*Cornus sanguineum*). Daneben ist auch Jungwuchs einiger Großbäume wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche und Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vorhanden. Ein Großteil der vorhandenen Sträucher ist erst in den letzten Jahren gepflanzt worden.

Der Großteil des Plangebietes wird von Ackerflächen eingenommen. Diese Ackerflächen begrenzen das Gebiet auch im östlichen und südlichen Teil. Westlich befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße ein Saisonparkplatz, welcher durch eine Pappelpflanzung gegliedert ist. Außerdem stehen hier einige dem Parkplatz zugeordnete Gebäude. Weiter südlich / südwestlich schließt sich ein Erlenbruch an.

Der überplante Bereich befindet sich im Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“. Dieses Küstenschutzgebiet umfasst die gesamte überflutungsgefährdete Niederung an der Wohlenberger Wiek.

Die Höhen innerhalb des Plangebietes liegen zwischen 1,80 m und 6,00 m über HN. Dabei steigt das Gelände von Nordwesten nach Südosten an.

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. Diese Auffassung begründet sich auch dadurch, dass für den Großteil des Parkplatzes nur eine Nutzung in der Zeit von Mai bis September des jeweiligen Jahres beabsichtigt ist. Auch die Herstellung als wassergebundener Saisonparkplatz und die kleinwüchsige Umpflanzung trägt dazu bei, Veränderungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Bereiche des Küstenhinterlandes werden weitgehend geschont und stehen weiter als Nahrungsgebiet zur Verfügung. Der Parkplatz ist unmittelbar an den besiedelten Bereich und der Straße vorgesehen. Durch die Eingrünungseffekte kann auf längere Zeit gesehen eine Abschirmung auch der jetzt besiedelten Bereiche erreicht werden. Ein Eingriff in potentielle Nahrungsgebiete ist gegeben - ist insgesamt aber gering.

Ohnehin ist zu betrachten, dass der saisonale Bedarf an Parkplätzen ohnehin bereits besteht. Auch derzeit ist ein großes Verkehrsaufkommen bereits vorhanden. Ein Zunahme von Besuchern wird kaum erwartet. Die Kapazität des Strandes wurde bereits in der Vergangenheit zum Gradmesser für die Besucherzahlen. Eine Zunahme an Besuchern ist nicht mehr möglich, da der Strand auch in der Vergangenheit bei „Gut-Wetter-Tagen“ vollständig ausgenutzt war. Mit erheblichen Beeinträchtigungen und Veränderungen der Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Vorteilhaft wirkt sich aus, dass der Parkplatz in zwei Bereiche gegliedert wird. Eine Abschnittsbildung für die Parkplätze wird vorgenommen. In der Hauptsaison kann der Parkplatz vollständig genutzt werden. Außerhalb der Hauptsaison wird nur noch der

Bereich unmittelbar um das Sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur genutzt werden können. Damit wird der weitest gehende Teil der Fläche von Nutzung freigehalten.

Die Auswirkung auf abiotische Schutzgüter sowie auf andere Tierarten ist gering. Die geplanten Parkplatzflächen bleiben unbefestigt. Großflächig erfolgen Bepflanzungen. Das faunistische Lebensraumpotential im Plangebiet wird somit deutlich erhöht. Funktionen des Bodens, wie zum Beispiel die Grundwasserneubildung, werden nicht eingeschränkt.

## 6. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 Erlenbruch 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.

Anordnung und Lage des Parkplatzes sowie Gehölzwahl sollen die anschließende Offenlandschaft weitgehend schonen. Das Küstenhinterland soll als Nahrungsraum zahlreicher Vogelarten weiterhin zur Verfügung stehen.

Der Parkplatz P 1 soll ganzjährig nutzbar sein. Der Parkplatz P 2 soll saisonal nutzbar sein. Dies wird abgesichert, sobald die Herstellung und Nutzung des Parkplatzes im Bebauungsplan Nr. 4 möglich ist.

## 7. Umweltbericht

In den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Groß Walmstorf und in den östlich an der Liebeslaube gelegenen Parkplatz im Bebauungsplan Nr. 3 (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 LO 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 Laubgebüsche 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 Überhängern 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 9.785,7m<sup>2</sup> KFÄ.

Gemeinde, Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>	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 größten Teil auf dem 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 <sup>2</sup> KFÄ Überschuss)
- B-Plan Nr. 4	+	7.648,3m <sup>2</sup> KFÄ (Defizit)

Gesamtsumme  
Kompensationsbedarf: 6.510,3 m<sup>2</sup> 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 Haupttäungsflächen 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 Überhäter 1. Ordnung verzichtet. Die saisonale Nutzung der Parkplatzflächen (jeweils in den B-Plangebieten 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-Plangebieten 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- oder 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 Grundflächenzahl,
  - 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 3,50 m über HN gilt als Bezugspunkt für Höhenangaben im SO V+I. Für den vorhandenen Gebäudebestand gilt diese Höhenfestsetzung nicht.

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 Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes

Für das Plangebiet ist das Überschwemmungsgebiet dargestellt. Es handelt sich hier um die Linie, die von Südwest nach Nordost dem Geländecharakter folgt. Nördlich dieser Linie gelegene Flächen befinden sich innerhalb des Überschwemmungsgebietes, südlich davon gelegene Flächen befinden sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Da sich bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes befinden, sind Anforderungen an die Höhenlage beachtlich.

### 8.7 Fläche für Aufschüttungen

Für die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen ist als Bezugspunkt die Höhe von 3,50 m über HN beachtlich. Die Höhe kann nur durch Aufschüttungen erreicht werden. Deshalb wird ein Teil des SO V + I - Gebietes als Fläche mit Aufschüttungen umgrenzt. Eine Einbettung des Geländes hat allmählich in umgebende Flächen zu erfolgen. Es ist ein harmonischer Übergang in das vorhandene Gelände zu gestalten.

**Zur Erfüllung der Auflage 3 aus dem Bescheid wird die Fläche für Aufschüttungen durch das Gebäude westlich des als Imbiss gekennzeichneten Gebäudes einbezogen. Die Fläche für Aufschüttungen wird so erweitert, dass die Aufschüttung im Süden in das natürliche Gelände übergeht. Eine entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung erfolgt im Plan. So kann sichergestellt werden, dass eine Angleichung der Aufschüttung an das südlich ansteigende bzw. abfallende Gelände erfolgen kann. Die Böschungskante nach Norden, die zur Vermeidung von Ausspülungen entsprechend auszubauen ist, kann bestehen bleiben. Das Ausmaß der Fläche wurde erweitert, damit den Forderungen des Küstenschutzes hinreichend Rechnung getragen werden kann.**

## 8.8 Flächen für Wald

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine kleine Fläche, die als Fläche für Wald umgrenzt ist, dargestellt. Die Gemeinde nutzt die Baugrenzen auch für zukünftige bauliche Nutzung - ausschließlich in nördliche Richtung, vom vorhandenen baulichen Bestand ausgehend - aus.

Bauliche Erweiterungen der bestehenden baulichen Substanz sind in Richtung der Waldfläche (südliche Richtung) über den vorhandenen baulichen Bestand hinaus nicht zulässig. Der Ausschluss gilt auch für nicht genehmigungsbedürftige baulichen Anlagen.

Seitens des Forstamtes Schönberg liegt ein Schreiben dahingehend vor, dass Erweiterungen vorhandener Substanz baulicher Anlagen nur in nördlicher Richtung zugelassen werden, da diese dann vom Wald wegführen und der Waldabstand somit nicht weiter verringert wird.

## 8.9 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
- Verkehrsflächen
- als Straßenverkehrsflächen
- als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / öffentliche Parkfläche mit bzw. ohne Anpflanzungen
- als Geh- und Radweg
- als Straßenbegleitgrün
- Waldflächen.

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,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes,
- Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts,
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen).

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

**Zur Erfüllung der Auflage 1 wird in der Planzeichnung auf der Grundlage von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB der überflutungsgefährdete Bereich mit dem Planzeichen 15.11 der PlanzV 90 umgrenzt.**

## 8.10 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt ca. 2,6 ha. Die Fläche gliedert sich hinsichtlich der Nutzungen wie folgt:

TABELLE 1 - Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Summe Flächengröße (m <sup>2</sup> )
Sondergebiet	2.965,8	2.965,8
Verkehrsflächen		
- Zufahrt	620,9	
- Geh- und Radweg	887,6	
- Straßenbegleitgrün	1.589,1	
- Parkplatz – ohne Anpflanzflächen – P 1	3.391,1	
- P 2	11.958,0	
- Anpflanzflächen auf Parkplatz – P 1	1.091,5	
- P 2	467,9	20.006,1
Grünflächen		
- Anpflanzungen	2.425,6	
Erhaltung	279,2	2.704,8
Wald	37,1	37,1
<b>Flächen gesamt:</b>		<b>25.713,8</b>

## 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 engobierte 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 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 0,30 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 eine größere Lücke innerhalb der straßenbegleitenden Baumreihe genutzt. Die Einfahrt ist neu herzurichten.

Die vorhandene Zufahrt zu dem Sonstigen Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur, das im Bestand zu regeln ist, ist zurückzubauen. Es ist eine gemeinsame Zufahrtsregelung herzustellen. Diese gemeinsame Zufahrt soll von beiden Grundstücken genutzt werden. Damit soll ein Beitrag zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erbracht werden. Insgesamt wird eine Konzentration der Besucherströme erwirkt. Zu- und Abgänge zum Strand sollen gebündelt werden, um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die Auffahrt zum Parkplatz soll so gestaltet werden, dass es hier möglichst nicht zu Rückstauungen kommt. Unmittelbar an der Zufahrt werden keine Stellplätze vorgesehen. Es ist lediglich die Zufahrt zum Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur zulässig. Ansonsten befinden sich die weiteren

Stellplätze außerhalb des Rückstaubereiches der Zufahrt, so dass Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs weiterhin gewährleistet werden können.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sehr intensiv mit den Anforderungen der Polizeidirektion und des Straßenbauamtes beschäftigt. Dabei ging es insbesondere um die Belange einer zusätzlichen Linksabbiegespur bzw. eines Rechtsausfahrtkeils. Die Gemeinde bleibt bei der Auffassung, dass eine bessere Regelung des ruhenden Verkehrs zu mehr Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führt. Auf einen weitergehenden Ausbau von Linksabbiegespuren und Rechtsausfahrtkeilen an der Landesstraße wird verzichtet. Für den Fall, dass zukünftig ein Ausbau erforderlich wird, ist ausreichend Verkehrsfläche oder Fläche als Straßenbegleitgrün berücksichtigt. Die bisherige Zufahrt berücksichtigt die Ausfahrtverhältnisse entsprechend. In den Sichtflächen befinden sich keine Bäume. Auf die Anpflanzung von Sträuchern in geringer Höhe wird entsprechend durch Festsetzungen hingewiesen. Bisher besteht bereits eine Zufahrt zu dem bestehenden Parkplatz. Da diese zurückgebaut wird, wird es zu keiner wesentlichen Änderung kommen. Es bleibt weiterhin bei einer Zufahrt zu dem Parkplatz. Dies entspricht in etwa der bisherigen Situation. Da ohnehin in den Sommermonaten auf eine Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit durch Ordnungsschilder orientiert wird, geht die Gemeinde davon aus, dass ein massiver Ausbau der Anbindung nicht erforderlich ist. Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass allein durch die Bereitstellung von ausreichenden Parkplätzen eine Verbesserung der verkehrlichen Situation und des ruhenden Verkehrs eintritt.

Die Polizeidirektion und Straßenbauamt äußern in ihrer letzten Stellungnahme keine Bedenken mehr. Eine Linksabbiege-, bzw. Rechtsabbiegespur wird nicht mehr gefordert. Das Straßenbauamt Schwerin behält sich jedoch das Recht vor, sofern abhängig von der Verkehrsbelastung die Verkehrssicherheit bzw. Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs eine derartige Maßnahme notwendig machen.

Die technische Ausbildung der Einmündung der Erschließungsstraße ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Die Festsetzung berücksichtigt die Anbindung des Geh- und Radweges, des Parkplatzes an den vorhandenen Übergang zum Strand. Es gibt eine fußläufige Anbindung vom Sonstigen Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur an den Strand. Die fußläufige Anbindung führt von den Gebäuden des Baugebietes durch die vorhandene Baumallee - und in nördlicher Verlängerung, die Straße querend, an den Strand. Dieser Strandübergang wird entsprechend festgesetzt. Weitere Strandübergänge zum Strand sind durch den vorhandenen Zaun bzw. die vorhandene Hecke nicht vorhanden. Insofern erfolgt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine geordnete Lenkung des Besucherverkehrs.

Innerhalb des Gebietes ist die Schaffung von maximal 500 Stellplätzen vorgesehen. Die Stellplatzanzahl lässt sich gliedern

in den Bereich, der ganzjährig genutzt werden kann:

67                    Stellplätze,

und den Bereich, der nur saisonal genutzt werden kann

433                    Stellplätze.

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. Weitere Zugänge sollen ausgeschlossen 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.
- Innerhalb des Sondergebietes und entlang der nördlichen Verkehrsfläche soll eine Gliederung durch Einzelbäume erfolgen.

### **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*).

Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu verwenden. Es sind 3x verpflanzte Solitärbäume (250-300) zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe sind jeweils anteilig auf den vom Eingriff betroffenen Grundstücken auf den dafür festgesetzten Flächen 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 vom 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 unverbauten Landschaftsbereichen 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.

Im Bereich der Wirkzone (außerhalb von Bauflächen) werden nur Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  berücksichtigt. Eine Ausnahme bildet die Parkplatzfläche selbst. Auf den betroffenen Flächen ist mit einem starken Funktionsverlust zu rechnen. Die Intensität des Eingriffs wird mit 100% bemessen. Versiegelungen sollen hier aber nicht erfolgen.

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.

#### 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	§
2.3.5	Jüngere Feldhecke (BHJ)	2	3	§
2.6.3	Lückige Baumreihe (BRL)	3	2	§
2.6.6	nicht verkehrswegbegleitende Baumreihe (BRN) - Pappeln	3	2	
12.1.2	Lehmacker (ACL)	-	1	
13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)	-		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen (PER)	-		
13.3.4	Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)	1		
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	-		
14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU) ; Parkplatzfläche mit Pappeln	-		
14.7.5	Verkehrsflächen / Straße (OVL)	-		
14.11	Brachfläche der Siedlungsgebiete (versiegelte Gebäude- und Freiflächen)	1		
14.11	Brachfläche der Siedlungsgebiete (teilversiegelte und unversiegelte Freiflächen mit Ruderalvegetation)	1		

### 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 Wertestufungen dargestellt.

TABELLE 2

Wertestufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Wertestufung „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	Wertestufung	Kompensationswertzahl
Erlenbruch (WFR)	4	8
Jüngere Feldhecke (BHJ)	3	5
Lückige Baumreihe (BRL)	3	5
nicht verkehrswegbegleitende Baumreihe (BRN) - Pappeln	3	4
Lehmacker (ACL)	1	1
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)	-	0,5
Artenarmer Zierrasen (PER)	-	0,5
Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)	1	1
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	-	0,1
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU) ; Parkplatzfläche mit Pappeln	-	0,5
Verkehrsflächen / Straße (OVL)	-	0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (versiegelte Gebäude- und Freiflächen)	1	0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (teilversiegelte und unversiegelte Freiflächen mit Ruderalvegetation)	1	1,5

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 Biotops 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:

1. Voll- und teilversiegelte Flächen im Plangebiet  
(Intensitätsgrad: 100%; Wirkungsfaktor 1,0)  
Baukörper / Baufeld und Verkehrsflächen
  - a.) Vollversiegelt: Kompensationswertzahl + 0,5
  - b.) Teilversiegelt: Kompensationswertzahl + 0,2
  
2. Wirkzone I
  - a.) unversiegelte Verkehrsflächen (Intensitätsgrad des Eingriffs 70%,  
Parkplatzflächen 100%)  
Wirkungsfaktor: 0,7
  - b.) Für übrige Flächen innerhalb des Plangebietes  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 30-70%)  
Wirkungsfaktor: 0,3 – 0,7
  
3. Wirkzone II
  - a.) 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
  - b.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (10 - 50m Abstand  
von der Parkplatzfläche in den offenen Landschaftsraum)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 5-30%)  
Wirkungsfaktor: 0,05 – 0,3

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

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps [A] x Kompensationswertzahl [K] x  
Korrekturfaktor (0,75) x Wirkungsfaktor [W]

1. Baufeld und Verkehrsflächen  
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächen- verbrauch (m <sup>2</sup> )	Wert- stufe	Kompensationserf- ordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträc- htigungsgrad	Flächen- Äquivalent für Kompen- sation
Erlenbruch (WFR)	0	4		0
Jüngere Feldhecke (BHJ)	0	3		0
Lückige Baumreihe (BRL)	0	3		0
Lehmacker	0	1	(1+0,5)x0,75	0
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)	0	-		0
Artenarmer Zierrasen	40	-	(0,5+0,2) x 0,75	21
Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)	400	1	(1+0,2) x 0,75	360
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	0	-		0
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU); Parkplatzfläche mit Pappeln	30	-	(0,5+0,2)x0,75	15,75
Verkehrsflächen / Straße (OVL)		-	entfällt, da Bestand	0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (versiegelte Gebäude- und Freiflächen)	60	1	Entfällt da Vollversiegelt	0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (teilversiegelte und unversiegelte Freiflächen mit Ruderalvegetation)	190	1	(1,5+0,2)x0,75	242,25
				<b>639</b>

2. Wirkzone I

a.) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (Unversiegelte Verkehrsflächen +  
Sondergebietsflächen)

Da ein vollständiger Funktionsverlust der Fläche erfolgt, wird ein Wirkfaktor  
von 1,0 angesetzt. Auch wenn keine Versiegelungen durch Asphalt, Beton  
etc. vorgenommen werden, sind natürliche Funktionen des Bodens zumindest

zeitweise gestört. Bei der Berechnung soll deshalb ein Wirkfaktor von 1,0 (Funktionsverlust 100%) angerechnet werden.  
Für die unversiegelten Sondergebietsflächen wird ein Wirkfaktor von 0,7 gewählt.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad x 1	Flächenäquivalent für Kompensation
Erlenbruch (WFR)	0	4		0
Jüngere Feldhecke (BHJ)	40	3	5x0,75 x 1	150
Lückige Baumreihe (BRL)	0	3		0
Lehmacker	15.219	1	1x0,75 x 1	11.414
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)	0	-		0
Artenarmer Zierrasen	60	-	0,5x0,75 x 0,7	15,75
Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)	0	1	unverändert bzw. keine Wertminderung	0
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	30	-	0,1x0,75 x 0,7	1,575
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU) ; Parkplatzfläche mit Pappeln	0	-	keine Wertminderung	0
Verkehrsflächen / Straße (OVL)	0	-		0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (versiegelte Gebäude- und Freiflächen)	0	1		0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (teilversiegelte und unversiegelte Freiflächen mit Ruderalvegetation)	0	1		0
				<b>11.581,325</b>

b.) Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biotop	K	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	W	Kompensationsflächenäquivalent (KxAxWx0,75)
Erlenbruch (WFR)	8	35	0,3	84
Jüngere Feldhecke (BHJ)	5	Ca. 1100	0,3	1237,5
Lückige Baumreihe (BRL)	5	50	0,5	93,75

Biotop	K	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	W	Kompensationsflächenäquivalent (KxAxWx0,75)
nicht verkehrswegbegleitende Baumreihe (BRN) - Pappeln	4	keine Beeinträchtigung (Bestand auf vorhandenem Parkplatz)		0
Lehmacker	1	Entfällt (W<2)		0
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)	-	Entfällt (W<2)		0
Artenarmer Zierrasen	-	Entfällt (W<2)		0
Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)	1	Entfällt (W<2)		0
Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)	-	Entfällt (W<2)		0
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU) ; Parkplatzfläche mit Pappeln	-	Entfällt (W<2)		0
Verkehrsflächen / Straße (OVL)	-	Entfällt (W<2)		0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (versiegelte Gebäude- und Freiflächen)	1	Entfällt (W<2)		0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (teilversiegelte und unversiegelte Freiflächen mit Ruderalvegetation)	1	Entfällt (W<2)		0
				<b>1416</b>

### Wirkzone II

- 1.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (bis 10m Abstand)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 10-50%)  
Wirkungsfaktor: 0,1 – 0,5
- 2.) Für Flächen außerhalb des Planbereichs (10 - 50m Abstand)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 5-30%)  
Wirkungsfaktor: 0,05 – 0,3

Biotop	K	Fläche (A) in m <sup>2</sup>	W	Kompensationsflächenäquivalent (KxAxWx0,75)
Erlenbruch (WFR)	8	700	0,25	1050
	8	2000	0,1	1200
Jüngere Feldhecke (BHJ)		0		0
Lückige Baumreihe (BRL)	5	150	0,5	281,25
Lehmacker		Entfällt (W<2)		0
Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Baumarten (PHY)		Entfällt (W<2)		0
Artenarmer Zierrasen		Entfällt (W<2)		0
Teil- oder Nichtversiegelte Freiflächen mit Spontanvegetation (PEU)		Entfällt (W<2)		0

Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)		Entfällt (W<2)		0
Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt (OVU); Parkplatzfläche mit Pappeln		Entfällt (W<2)		0
Verkehrsflächen / Straße (OVL)		Entfällt (W<2)		0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (versiegelte Gebäude- und Freiflächen)		Entfällt (W<2)		0
Brachfläche der Siedlungsgebiete (teilversiegelte und unversiegelte Freiflächen mit Ruderalvegetation)		Entfällt (W<2)		0
				2532

Der vollständige Kompensationsbedarf ergibt sich wie folgt:

Wirkbereich	Kompensationsflächen-äquivalent
Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)	639
Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust	11581,325
Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	1.416
Beeinträchtigung von Flächen außerhalb des Planbereichs	2.532
	16.168,325

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

Gesamtfläche im Plangebiet: 25.714 m<sup>2</sup>  
 Zusätzlich außerhalb des Plangebietes berücksichtigte Fläche (ca.): 20.000 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche des berücksichtigten Raumes: 45.714 m<sup>2</sup>

Resultierender Eingriffswert (Kompensationsflächenäquivalent): **16.168,3 m<sup>2</sup>**

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.

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. 3.985 m<sup>2</sup>.

$$3.985 \times 2,5 \times 0,8 = 7.970\text{m}^2$$

Für die Pflanzung von 11 Einzelbäumen ergibt sich folgende Bilanz:

$$11 \times 25 \times 2,5 \times 0,8 = 550\text{m}^2$$

Bei den Bäumen wurde eine Vergleichsfläche von 25m<sup>2</sup>/je Baum in Ansatz gebracht. Weiterhin wurde auch wieder ein Wirkfaktor berücksichtigt, da die Gehölze in unmittelbarer Straßennähe gepflanzt werden.

Insgesamt können im Plangebiet 8.520 m<sup>2</sup> kompensiert werden. Nach Abzug dieser Fläche vom benötigten Eingriffswert (16.168,3m<sup>2</sup>) ergibt sich ein Wertdefizit von 7.648,3m<sup>2</sup> Flächenäquivalent. Für dieses Flächenäquivalent sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem benachbarten alten Parkplatz vorzusehen.

Maßgeblich ist, dass jeweils für die vom Eingriff betroffenen Flächen der Ausgleich zu erbringen ist. Anteilig zum Eingriff sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erbringen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden dem Eingriffsobjekt zugeordnet.

Auf dem Flurstück 70/7 sowie dem östlichen Teil des Flurstückes 70/2 der Gemarkung Niendorf, Flur 1 ist auf einer Fläche von 6.069m<sup>2</sup> 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.

Gemäß Vorgabe der Hinweise zur Eingriffsregelung, Anlage 11 + 15, wird die Anpflanzmaßnahme außerhalb des Plangebietes wie folgt bilanziert:

$$\text{Fläche (a)} = 6.069\text{m}^2$$

$$\text{Kompensationswert bei Wertstufe 2: } 2,5$$

$$\text{Wirkfaktor: } 0,8$$

$$\text{Flächenäquivalent} = 6.069\text{m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 12.138\text{m}^2$$

Damit besteht ein Kompensationwertüberschuss von **4.489,7m<sup>2</sup>** Flächenäquivalent.

Diese Fläche soll auf einem Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden. Im Rahmen anderer Eingriffe in Natur und Landschaft kann auf dieses Konto zurückgegriffen werden.

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.

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, 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.

**In Erfüllung der Maßgabe 1a) des Bescheides vom 11.12.2002 hatte die Gemeinde nachzuweisen, dass sichergestellt ist, dass bei Aufnahme der Nutzung des Parkplatzes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes der angrenzende Parkplatz oder die angrenzenden Parkplätze geschlossen und dass auf den nicht mehr genutzten Parkplatzflächen Sukzessionsflächen und Gehölzpflanzungen geschaffen werden (in Verbindung mit Maßgabe Nr. 2 des Bescheides).**

Es handelt sich hierbei um die Flächen des Flurstücks 70/7 und des Flurstücks 70/2 der Gemarkung Niendorf, Flur 1. Da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen des Flurstücks 70/2 und des Flurstücks 70/7 der Flur 1 der Gemarkung Niendorf ist, sichert sie zu, dass mit Inbetriebnahme der Parkplatzfläche P2 die Aufhebung der Nutzung auf den genannten Flächen erfolgt und dass eine entsprechende Aufgabe der bisher auf diesen Flächen noch vorherrschenden Parkplatznutzung erfolgt. Im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Parkplatzes P2 wird gesichert, dass die Flächen entsprechend angepflanzt werden.

**In Erfüllung der Auflage 2 wurde die ursprünglich als Festsetzung unter III Nr. 4 enthaltene Maßnahme außerhalb des Plangebietes den Hinweisen zugeordnet. Durch die Gemeinde wird durch die Absicherung**

der Verfügbarkeit der Flächen Voraussetzung geschaffen, dass die Maßnahme überhaupt umsetzbar ist. Im Falle des Eingriffs kann die Fläche für die Maßnahmen bereitgestellt werden. Die Maßnahme selbst soll durch den Verursacher ausgeführt werden.

Zur Erfüllung der Maßgabe 1b) ist sicherzustellen, dass der Parkplatz gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 außerhalb der Saison geschlossen ist.

Die Gemeinde legt hierzu fest und stellt dies in Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz im Text (Teil B) dar, dass der Parkplatz P2 nur in der Zeit von Mai bis September genutzt werden darf. Auf den dort vorhandenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Anforderungen gemäß Festsetzung unter III.1 zu erfüllen auf den Parkplatzflächen und auf den enthaltenen Grünflächen.

Im Zusammenhang mit der Maßgabe 2 ist die Gemeinde verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch förmlich als Ausgleichsmaßnahmen zu benennen und die Festsetzung zum Beispiel als sog. „Sammelausgleich“ dem bzw. den Eingriffen zuzuordnen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist durch städtebaulichen Vertrag oder sonst wie in geeigneter Weise zu sichern.

Die Gemeinde legt fest, dass sämtliche Anpflanzungen, die auf dem Parkplatz bzw. den Parkplatz umsäumenden privaten Anpflanzflächen erfolgen, als Ausgleichsmaßnahmen dienen und im Zusammenhang mit der Herrichtung des Parkplatzes jeweils flächenbezogen, zugehörig zum Parkplatz P1 bzw. zugehörig zum Parkplatz P2, auszuführen sind. Da für die Realisierung des Parkplatzes weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind, wird auf die Realisierung von Maßnahmen auf dem Flurstück 70/7 und Flurstück 70/2 der Flur 1, Gemarkung Niendorf, verwiesen. Hier sind die erforderlichen Wertdefizite von 7.648,3 Flächenäquivalenten nach Modell Mecklenburg-Vorpommern entsprechend auszugleichen. Dies bedeutet einen Anteil von 3.824,15 m<sup>2</sup> von der Fläche der Flurstücke 70/7 und 70/2. Durch Eigentumsnachweis kann die Gemeinde die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem erforderlichen Umfang zu Verfügung stellen. Da der Eingriff zur Errichtung des Parkplatzes auszugleichen ist und dies im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, wird darauf abgestellt, dass entsprechend Hinweis des Bebauungsplanes zu externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Verursacher des Eingriffs veranlasst werden kann, die Maßnahmen, die extern erforderlich sind, entsprechend auszuführen.

## **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. Die Wasserversorgung für das Vorhaben muss mit dem Zweckverband abgestimmt werden.

Am Gebiet „Parkplatz Niendorf“ befindet sich nach Auskunft des Zweckverbandes im Straßenbereich eine Trinkwasserleitung und

Abwasserdruckrohrleitung mit Steuerkabel. Bei Baumaßnahmen ist vor Baubeginn eine örtliche Abstimmung und protokollarische Einweisung durch zuständige Mitarbeiter des Zweckverbandes erforderlich.

## **12.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein 0,4kV-Kabel der e.dis GmbH. Bei Umverlegungen ist dies rechtzeitig bei der e.dis GmbH zu beantragen.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dafür wird vom Versorgungsträger öffentlicher Bauraum benötigt, der zur Verfügung zu stellen ist. Die Verlegetiefe von Kabeln beträgt 0,6 bis 0,8m. Anpflanzungen im öffentlichen Bereich sind mit der e.dis GmbH abzustimmen.

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

## **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.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom (mind. 6 Monate vor Baubeginn) sowie eine genaue Einweisung sind notwendig.

## **12.4 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**

Aufgrund des bestätigten Abwasserkonzeptes des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde für das gesamte Gemeindegebiet eine zentrale Abwasserentsorgung hergestellt.

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

Die häuslichen Abwässer für die vorhandenen baulichen Anlagen werden derzeit in einer erst kürzlich errichteten Kläranlage gereinigt. Diese entspricht dem Stand der Technik. Für den vorhandenen baulichen Bestand soll sie vorerst weiter benutzt werden.

Zukünftig wird die Betreibung einer privaten Kläranlage nicht mehr möglich sein. Es besteht Anschlusszwang an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes.

Im Straßenbereich befindet sich eine Abwasserdruckrohrleitung mit Steuerkabel. Bei Baumaßnahmen ist vor Baubeginn eine örtliche Abstimmung und protokollarische Einweisung durch zuständige Mitarbeiter des Zweckverbandes erforderlich.

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

## **12.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken örtlich zu versickern. Diese Gewässerbenutzung ist gemäß § 33 des Wasserhaushaltsgesetzes und entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG erlaubnisfrei. Die Versiegelung durch Gebäude ist relativ gering, so dass von einer vollständigen Versickerung im Gebiet ausgegangen werden kann.

Ansonsten kann das anfallende Niederschlagswasser der örtlichen Vorflut zugeführt werden. Über die Gewässerbenutzung entscheidet die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, die die Einleitbedingungen in ein Gewässer festlegt.

Vom Erschließer ist nachzuweisen, dass der Boden im Plangebiet versickerungsfähig ist bzw. welche Flächen eine Niederschlagswasserableitung benötigen. Die Berechnung dieses Systems sowie eine eventuelle Abstimmung der Vorflut mit dem Wasser- und Bodenverband sind dem ZVG vorzulegen. Eine Regenwassernutzung muss gesondert beim ZVG beantragt werden und bedarf der Genehmigung.

Es besteht in jedem Fall auch die Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser in den südlich vorhandenen Erlenbruch abzuleiten. Ein Behandlungserfordernis ergibt sich aufgrund des sehr geringen Verschmutzungsgrades nicht. Jedoch sind Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband, der unteren Wasserbehörde und der Forstbehörde hinsichtlich der technischen Ausführung erforderlich.  
Eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser in die Anlagen des Zweckverbandes erfolgt nicht.

## **12.6 Feuerschutzeinrichtungen**

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

Nach Aussage des Zweckverbandes kann dieser Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Über eine Sondervereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Gemeinde ist die Löschwasserbereitstellung abzusichern.

Zudem steht Wasser aus der Ostsee in großem Umfang zur Verfügung. Da der Abstand der Ostsee zum Plangebiet geringer als 300m ist, kann diese Quelle im Rahmen der Löschwasserabsicherung genutzt werden.

## **12.7 Müllbeseitigung**

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

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen derzeit nicht vor.

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.

## **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 Plangebietes wieder eingesetzt werden.

### **13.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen derzeit nicht vor.

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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

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

### **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**

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittebelasteter Bereich bekannt.

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 jeweilig betroffenen Grundstück durchzuführen.

#### 14.6 Küstenschutz

Teile des Plangebietes befinden sich im Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wiek“. Der Bemessungshochwasserstand beträgt 3,00 m über HN zuzüglich 1,50 m Wellengang in Sturmflutsituationen.

Für das Plangebiet wurde die 3,00 m Linie als Überschwemmungslinie dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass sich das Sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur innerhalb dieses Bereiches befindet. Das Gebiet ist bereits im Bestand vorhanden. Für Neubauten wird der Bezugspunkt für Gebäude mit 3,50 m über HN festgesetzt. Dies bedeutet, dass das Gelände zu erhöhen ist. Das Gebäude ist auf einer Anschüttung zu errichten. Ansonsten ist es in die Umgebung einzufügen. Das natürliche Gelände weist in den für Überbauung vorgesehenen Bereich Höhen von etwa 1,90 m über HN aus.

Für die vorhandenen Anlagen haben die Eigentümer, Nutzer bzw. Betreiber den objektbezogenen Sturmflutschutz zu sichern.

Für Teile des Plangebietes, die ausschließlich für Parkplätze genutzt werden, wird eine kurzzeitige Überschwemmung hingenommen.

#### 14.7 Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von der Küstenlinie gelegene Bereiche sind davon betroffen. Die Ausnahmegenehmigung seitens der zuständigen Behörde ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen kann entsprechend § 19 Abs. 3 Nr. 4 LNatG M-V eine Ausnahme von Absatz 1 zugelassen werden.

Die ursprünglich vorhandenen Probleme mit dem Hochwasserschutz, dem Waldabstand und der Straßenanbindung wurden zu dem Bebauungsplan geklärt. Abstimmungen mit den zuständigen Behörden, Küstenschutzbehörde (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin), Forstbehörde, Straßenbauamt, wurden geführt. Stellungnahmen liegen vor. Das Vorhaben zur Herstellung des Parkplatzes ist mit Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen westlich des Parkplatzes ausgleichbar. Somit sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch Gemeinde erfüllt.

Ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des Gewässerschutzstreifens wurde gestellt und von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung zur Befreiung von den Verboten des Gewässerschutzstreifens wird somit erteilt werden.

#### 14.8 Waldschutzabstand

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Waldschutzabstandes von 50 m. Bereits vorhandener Gebäudebestand befindet sich innerhalb des Waldschutzabstandes. Durch die Forstbehörde wurde mitgeteilt, dass

bauliche Erweiterungen in Richtung Wald, über den vorhandenen Bestand hinaus, nicht zulässig sind.

Bauliche Erweiterungen der bisher vorhandenen Substanz sind nur in nördliche Richtung zugelassen, da diese dann vom Wald wegführen und der Waldabstand somit nicht weiter verringert wird.

#### 14.9 Ökokonto

Die Gemeinde Groß Walmstorf hat zur Absicherung zukünftiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Ökokonto angelegt. Das Ökokonto wird mit der geplanten Maßnahme im Rahmen dieses B-Planes mit 4.489,7 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalent aufgefüllt.

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

#### 14.10 Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Flurstücken 70/2 und 70/7

In Erfüllung der Maßgabe 1 des Bescheides vom 11.12.2002 hatte die Gemeinde nachzuweisen, dass sichergestellt ist, dass bei Aufnahme der Nutzung des Parkplatzes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes der angrenzende Parkplatz oder die angrenzenden Parkplätze geschlossen und dass auf den nicht mehr genutzten Parkplatzebenen Sukzessionsflächen und Gehölzpflanzungen geschaffen werden (in Verbindung mit Maßgabe Nr. 2 des Bescheides).

Es handelt sich hierbei um die Flächen des Flurstücks 70/7 und des Flurstücks 70/2 der Gemarkung Niendorf, Flur 1. Da die Gemeinde Eigentümerin der Flächen des Flurstücks 70/2 und des Flurstücks 70/7 der Flur 1 der Gemarkung Niendorf ist, sichert sie zu, dass mit Inbetriebnahme der Parkplatzebene P2 die Aufhebung der Nutzung auf den genannten Flächen erfolgt und dass eine entsprechende Aufgabe der bisher auf diesen Flächen noch vorherrschenden Parkplatzebene erfolgt. Im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des Parkplatzes P2 wird gesichert, dass die Flächen entsprechend angepflanzt werden.

15. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Groß Walmstorf für den „Parkplatz Niendorf“ wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.09.2002 gebilligt.

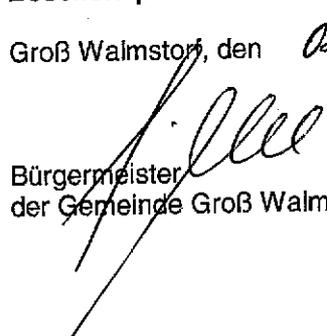
Groß Walmstorf, den 10. Oktober 2002

  
gez. Meyius  
Bürgermeister  
der Gemeinde Groß Walmstorf



Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Groß Walmstorf für den „Parkplatz Niendorf“ wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.02.2003 unter Berücksichtigung der Anforderungen des Bescheides gebilligt. Die Unterlagen wurden gemäß Bescheid präzisiert.

Groß Walmstorf, den *02.12.04*

  
Bürgermeister  
der Gemeinde Groß Walmstorf



**16. Arbeitsvermerke**

Aufgrund der Notwendigkeit zur Durchführung der UVP aufgrund der Ergänzung des BauGB wurde die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt Klützer Winkel und der Gemeinde Groß Walmstorf aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50