

Ostsee
WOHLENBERGER WIEK

Am Seeufer S. Kintz Am Seeufer L-01 Wismar Standstraße

Niendorf

Hohenkirchen Weg

Balschsee

Geltungsbereich der Aufhebung
des Bebauungsplanes Nr. 3
der Gemeinde Hohenkirchen

Quelle: www.gaia-mv.de
Übersicht M 1 : 8.000



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

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Parkplatz Liebeslaube“ (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf)

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Planungsgegenstand	4
1.1.	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3.	Planverfahren	4
1.4.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
1.5.	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.2.	Plangrundlage	7
2.3.	Gebiets- und Bestandssituation	8
2.4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
3.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	11
3.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	11
3.3.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	12
3.4.	Flächennutzungsplan	13
3.5.	Landschaftsplan der Gemeinde Hohenkirchen	17
3.6.	Weitere Planungsgrundlagen	17
4.	Planinhalte und Planfestsetzungen	17
4.1.	Planungsziele	17
4.2.	Planungsalternativen	18
4.2.1.	Bisheriges Konzept	18
4.2.2.	Veränderte Konzepte des ruhenden Verkehrs	18
4.2.3.	Verzicht auf weitergehende Parkplätze	18
4.2.4.	Schlussfolgerung	18
4.3.	Planfestsetzungen	19
4.4.	Planungsrechtliche Einordnung nach Aufhebung des Bebauungsplanes	24
5.	Immissionsschutz	24
6.	Verkehrliche Erschließung	24
7.	Ver- und Entsorgung	24
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	25
9.	Flächenbilanz	25

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
10.1. Städtebauliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes	25
10.2. Abwägung privater Belange	27
10.3. Entschädigungsansprüche	28

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	29
---------------	--	-----------

1. Anlass und Aufgabenstellung	29
2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	29
3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	30
4. Schutzgebiete und Schutzobjekte	32
5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	36
5.2. Bewertungsmethodik	37
5.3. Vorbelastungen	38
5.4. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	39
5.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	47
5.6. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	47
6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	48
7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	48
8. Zusätzliche Angaben	48
8.1. Hinweise auf Kenntnislücken	48
8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	49
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
10. Referenzliste der Quellen	49

TEIL 3	Ausfertigung	50
---------------	---------------------	-----------

1. Beschluss über die Begründung	50
2. Arbeitsvermerke	50

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches	7
Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern	11
Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern	12
Abb. 4: Bisherige Darstellung für den ruhenden Verkehr in Niendorf	14
Abb. 5: Bisherige Absichten zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs an der Wohlenberger Wiek (Stand der Beschlussvorlage Entwurf)	14
Abb. 6: Auszug Arbeitsstand Flächennutzungsplan Entwurfsvorlage mit Flächen für den ruhenden Verkehr vor der Zufahrt zum Parkplatz „Liebeslaube“	15
Abb. 7: Ausdehnung des FFH-Gebiets, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2019, mit eigener Bearbeitung)	32
Abb. 8: Ausdehnung des SPA-Gebiets, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2019, mit eigener Bearbeitung)	33
Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)	34
Abb. 10: Ausdehnung des Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wieck“, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2019, mit eigener Bearbeitung)	35
Abb. 11: naturräumliche Bestandsituation des Geltungsbereiches über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen	36

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1. Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Hohenkirchen hat das Konzept für den Strand im Bereich der Wohlenberger Wieck überarbeitet. Der Strand an der Wohlenberger Wieck wird maßgeblich für die Nutzung durch Strandbesucher bzw. Tageserholer genutzt. Dies wird auch durch das gemeindliche Entwicklungskonzept zum Fremdenverkehr in Hohen Wieschendorf unterstützt.

Es ist das Ziel, den ruhenden Verkehr neu zu regeln. Von der ursprünglichen Absicht der Regelung des ruhenden Verkehrs mit den Bebauungsplänen Nr. 3 und Nr. 4 wird Abstand genommen. Beide Parkplätze wurden nicht realisiert. Zur Beruhigung des Strandbereiches sollen insbesondere im Bereich „Liebeslaube“ vor dem Strandbereich Flächen für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Hierzu sollen zusätzliche Möglichkeiten an der Zufahrt der Landesstraße vom Abzweig Richtung Beckerwitz Ausbau bis zur bisherigen Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ westlich und östlich der Straße geschaffen werden. Im Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 verbleiben somit nur naturbelassene Flächen. Der „historisch“ genutzte Parkplatz unter dem Gehölzbestand im Bereich „Liebeslaube“ bleibt erhalten. Dieser wird auch ganzjährig genutzt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird in der Teilaufhebung die Fläche für den ruhenden Verkehr zurückgenommen. Diese wird aus konzeptioneller Sicht nicht mehr als erforderlich angesehen. Die Infrastruktureinrichtung bleibt erhalten und wird geregelt. Der „historisch“ genutzte Parkplatz wird ganzjährig genutzt und bleibt erhalten.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird das Ziel zur Errichtung von touristischen Infrastruktureinrichtung und Flächen für den ruhenden Verkehr aufgehoben. Die außerhalb des Plangebietes als Ausgleich und Ersatz festgesetzten Flächen werden nicht mehr verfolgt und zurückgenommen und die historische Parkplatznutzung wird weiterhin fortgeführt. Die ursprünglich beabsichtigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden auch nicht umgesetzt.

1.3. Planverfahren

Das Verfahren wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Die Abstimmung und Prüfung für Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange erfolgte im Rahmen der Beteiligung mit dem Vorentwurf.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen hat am 13. Dezember 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf für das Gebiet „Parkplatz Liebeslaube“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel vom 27. Februar 2019 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde darüber unterrichtet.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat des Weiteren den Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst. Der Beschluss über den Vorent-

wurf wurde am 21. Februar 2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen gefasst. Für den Vorentwurf wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 9. April 2019 bis zum 9. Mai 2019 durchgeführt. Die Veröffentlichung ist am 27. März 2019 im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass sich innerhalb der Auslegungsfrist alle an der Planung Interessierten gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten können und Gelegenheit erhalten zur Äußerung und Erörterung. Es wurde darauf hingewiesen, dass von allen an der Planung Interessierten Stellungnahmen und Anregungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift hervorgebracht werden können. Im gleichen Zeitraum wurde die Beteiligung der Behörden und TÖB durchgeführt.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.2019 wurden die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zum Planverfahren behandelt. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.08.2019 wurde der Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt am 30. Oktober 2019 für den Zeitraum vom 21. November 2019 bis einschließlich 3. Januar 2020 bekanntgegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen und die umweltbezogenen Stellungnahmen/ Unterlagen und Fachgutachten einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der angegebenen Zeiten zur Niederschrift hervorbringen können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Hohenkirchen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind. In der Bekanntmachung wurde auf den Umweltbericht und auf den Verzicht von Fachgutachten und Untersuchungen hingewiesen. Es wurde auf die Arten umweltbezogener Informationen hingewiesen:

Das Beteiligungsverfahren wurde durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und TÖB wurden behandelt. Dies erfolgte maßgeblich auf den Sitzungen des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen am 19.02.2020 und der Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen am 3. März 2020. Im Ergebnis der Behandlung öffentlicher und privater Belange ist die Abwägung zu dem Ergebnis gekommen, die Planungsziele zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufrecht zu erhalten. Private Belange wurden zwar nicht vorgetragen, jedoch durch die Gemeinde behandelt. Unter Berücksichtigung dessen, dass das gemeindliche Konzept zur Entwicklung des Strandbereiches unter Berücksichtigung einer umweltschonenden und gesundheitsvorsorgenden Zielsetzung wurde der Vorrang gegenüber dem privaten Parkplatz eingeräumt. Für letzteren konnte das Vorsorgekonzept aus hygienischen und Umweltgesichtspunkten nicht umgesetzt und realisiert werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Belange entsprechend durch Rücknahme des Parkplatzes beachtet.

1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S.3434).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,436).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

1.5. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Parkplatz Liebeslaube“ (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) bestand aus:

- Teil A,
- Teil B,
- Verfahrensübersicht.

Der Bebauungsplan wird aufgehoben. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes bleibt es bei der Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Planes dargelegt werden. Auf der Planzeichnung der Satzung wird die Aufhebung durch Verfahrensvermerke entsprechend dokumentiert. Festsetzungen im Sinne der Planzeichnung Teil A, des Text Teil B ergeben sich nicht mehr. Es verbleibt lediglich bei der Verfahrensübersicht.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hohenkirchen unmittelbar und nur durch die Landesstraße getrennt an der Wohlenberger Wiek.

Die genaue Lage und die Größe sind auf dem Übersichtsplan und der gesonderten Karte dargestellt (Abb. 1).

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 für den die Aufhebung erfolgt, wird wie folgt begrenzt:

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

Der Geltungsbereich der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Hierbei ist beachtlich, dass der Bereich so gewählt wurde, dass auch die externen Ausgleichs- und Ersatzflächen mit in der Umgrenzung dargestellt sind. Rein formal handelt es sich um Flächen des Parkplatzes und der Infrastruktur. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen im Bereich nördlich des Erlenbruchs, die im Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehen waren, sind extern des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind hinsichtlich des Eigentums private und gemeindeeigene Grundstücke von der Aufhebung betroffen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes berührt maßgeblich private Belange durch Rücknahme der Nutzung für das sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur und die Parkplätze.

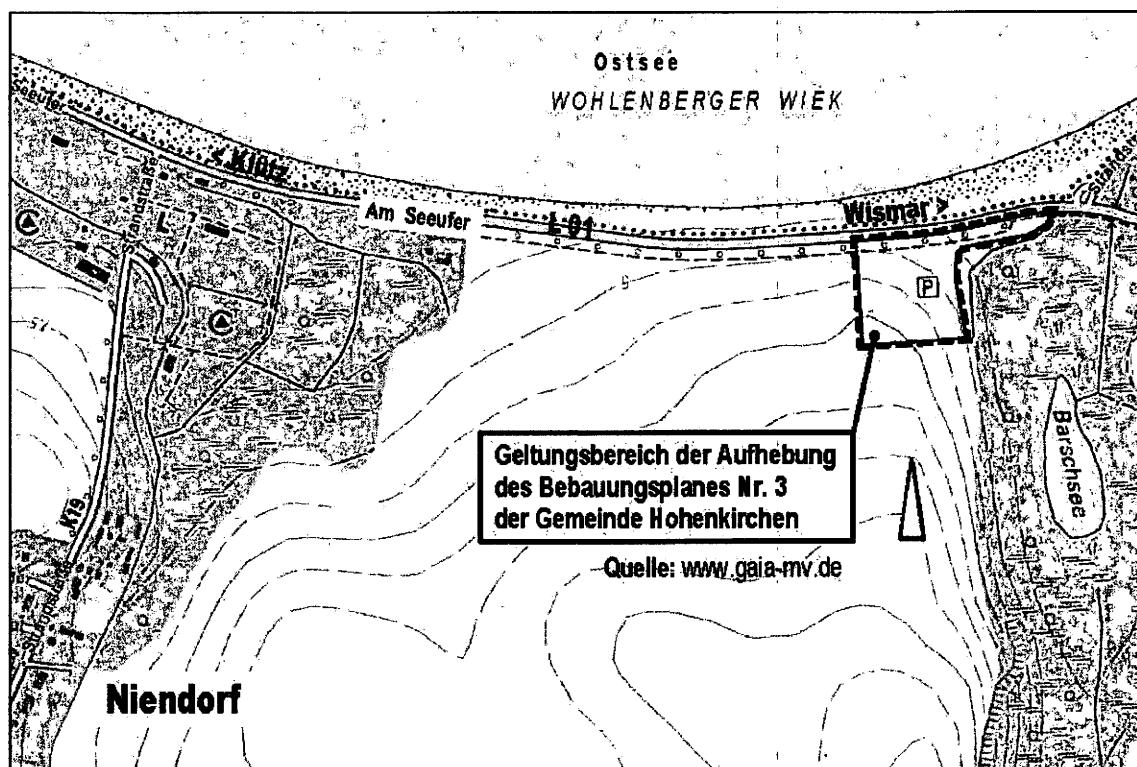


Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches

2.2. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3, Maßstab M 1:1.000. Der zur Aufhebung bestimmte Plan wird mit entsprechenden Verfahrensvermerken für das Verfahren genutzt.

2.3. Gebiets- und Bestandssituation

Städtebauliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Hohenkirchen ist Bestandteil der Küstenregion um die Wohlenberger Wiek. Die Wohlenberger Wiek ist innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg ein wichtiger Anziehungspunkt für Tagesgäste und für die Fremdenbeherbergung. Insbesondere in der Badesaison wird der Strand an der Wohlenberger Wiek durch Badegäste und hier insbesondere von Familien mit Kindern genutzt. Der Fremdenverkehrsbereich an der Wismarbucht hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut entwickelt. Es zeichnet sich ab, dass der Bereich an der Wohlenberger Wiek weiterhin gut durch Tagestouristen zum Baden genutzt wird. Der Bereich ist verkehrlich über die Landesstraße L01 gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Zugleich ergeben sich jedoch auch Auswirkungen auf die Erholungsnutzung durch den fließenden Verkehr für den nördlich gelegenen Strandbereich.

Im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen und der gesamtkonzeptionellen Überlegungen, nun für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Gramkow und Groß Walmstorf, ergibt sich, dass kein Erfordernis mehr zur Realisierung der Parkplätze innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht. Die Gemeinde Hohenkirchen fasste somit den Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf.

Die Realisierung des Parkplatzes im Bebauungsplan Nr. 3 sah vor, Flächen für Parkplätze zugunsten von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches zurückzunehmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war die Anlage eines Parkplatzes vorgesehen. Die Fläche wird zwar für Parkplätze genutzt, jedoch ist die geordnete Umsetzung des Vorhabens bisher nicht erfolgt. Eine Einbindung in das Gesamtkonzept der Strandversorgung ist aus Sicht der Gemeinde hier aufgrund veränderter Zielsetzungen nicht mehr vorgesehen. Die Gemeinde hat die Absicht, den Bereich ab Zufahrt Campingplatz „Liebeslaube“ im Osten des Gebietes in Richtung Wohlenberg neu zu ordnen. Die Parkplätze sollen möglichst östlich vor der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ errichtet werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehen.

Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte ursprünglich beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 3 die Verbesserung der touristischen Infrastruktur an der Wohlenberger Wiek vorzubereiten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung von Saisonparkplätzen geschaffen. Andere für das Parken und östlich gelegene genutzte Flächen, die für den Naturhaushalt bedeutungsvoller eingeschätzt wurden, sollten entlastet und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden.

Die Gemeinde möchte Einfluss auf die Ausgestaltung des Bereiches zur verbesserten Infrastrukturgestaltung nehmen. Diese Möglichkeiten sind hier im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht gegeben. Da über den Zeitraum seit 2005 keine geordnete Entwicklung in dem Bereich stattgefunden hat und kein qualitativ hochwertiges Angebot bereitgestellt wird, verfolgt die Gemeinde nun andere Ziele. Dafür ist der Bebauungsplan aufzuheben. In diesem Zusammenhang ist auch beabsichtigt die Rücknahme im Sinne der Natura2000-Schutzgebietskulisse mit Sicherung der freien Ackerflächen zwischen „Liebeslaube“ und „Campingplatz Niendorf“ zu realisieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Gemeinde mit dem Gesamtkonzept des Strandes und der zugehörigen Infrastruktur beschäftigt. Im Bereich „Liebeslaube“ ist nur noch der Parkplatz unter den vorhan-

denen Gehölzen und Bäumen unmittelbar an der Landesstraße vorgesehen. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr vor der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ und vor den Strandbereichen geschaffen werden. Hierfür soll außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren eine Zufahrt von der Landesstraße zwischen der bisherigen Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ im Norden und der Anbindung, die in Richtung Beckerwitz-Ausbau führt gestaltet werden. Das Aufstellungsverfahren ist zweistufig durchzuführen. Ein Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen. Auf die veränderten Umweltbelange im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist einzugehen.

Mit der Planung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden Flächen mit der Funktion als Parkplatz zurückgenommen und Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich belassen. Auf die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich zwischen Landesstraße und Gehölzen, historischer Parkplatz, wird verzichtet, weil diese nicht mehr erforderlich sind.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf als Flächen für den ruhenden Verkehr und als Flächen für die touristische Infrastruktur dargestellt. In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich an der Wohlenberger Wiek sind die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht mehr als Flächen für den ruhenden Verkehr und Infrastruktur vorgesehen. Es ist lediglich der Bereich der angrenzenden Flächen vor dem Erlenbruch für ruhenden Verkehr vorgesehen. Das veränderte Parkplatzkonzept findet Berücksichtigung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 besteht die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 3 für den Parkplatz „Liebeslaube“, für den die Regelung zur Versorgung und Infrastruktur und die Herstellung von Parkplätzen vorbereitet wurde, wurde durch Bekanntmachung rechtskräftig. Zur Schaffung des Planungsrechts auf anderen Flächen ist durch die Gemeinde die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehen und erforderlich.

Verkehrerschließung

Der Bereich an der Wohlenberger Wiek ist an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Landesstraße L01 gut angebunden. Die Verkehrsanbindung führt gleichzeitig zu einem geringeren Erholungswert durch den fließenden Verkehr und die Auswirkungen des ruhenden Verkehrs.

Nutzungen in der Umgebung

Der Plangeltungsbereich wird nördlich durch die Landesstraße begrenzt. Daran anschließend befindet sich im Norden der zu Erholungszwecken dienende Strandbereich. Weiter nordöstlich befindet sich der Campingplatz „Liebeslaube“. Ansonsten sind keine baulichen Nutzungen im unmittelbaren Bereich vorhanden.

Naturräumlicher Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellen sich anthropogen vorbelastet insbesondere im Bereich des nach Festsetzungen des Bebauungsplanes ganzjährig zu betreibenden Parkplatzes dar. Insbesondere in den Bereichen mit ausschließlich saisonaler Nutzung ist der anthropogene Einfluss geringer. Eine Umsäumung, wie sie in den Festsetzungen des

Bebauungsplanes vorgesehen ist, ist bisher nicht erfolgt. Feste bauliche Anlagen wurden auf dem Grundstück nicht errichtet. Das Grundstück wurde jedoch bereits teils eingezäunt und mit einer Schrankenanlage versehen. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein variabler Container.

Maßgeblich als naturräumlicher Bestand ist der östlich vorhandene Erlenbruch. Ebenso schließen sich im Westen und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die straßenbegleitenden Bäume entlang der Landesstraße und des Geh- und Radweges sind zu sichern.

Eigentumsverhältnisse

Die im Plangeltungsbereich befindlichen Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum eines privaten Trägers und Eigentümers. Teile der Flächen mit der Zufahrt und insbesondere der ursprünglich geplanten Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hohenkirchen. Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Übersicht zu den Eigentumsverhältnissen mit Darstellung des privaten und öffentlichen Eigentums verzichtet.

2.4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen befinden sich Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ – DE 1934-302, in ca. 20 m Entfernung,
- SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ – DE 1934-401, in ca. 60 m Entfernung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Rücknahme der Flächen werden Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet.

Geschützte Biotope

Angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Es handelt sich um Küsten-, Gewässer- und Gehölzbiotope (s. Punkt 4 unter Teil 2 der Begründung).

Wasserschutzgebiete

Die Aufhebung der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Küstenschutzgebietes „Wohlenberger Wieck“. Dieses Küstenschutzgebiet umfasst die gesamte überflutungsgefährdete Niederung an der Wohlenberger Wieck. Der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V sieht in diesem Küstenabschnitt keine Schutzmaßnahmen vor.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1. **Landesraumentwicklungsprogramm**

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen

- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus
- wasserseits befinden sich Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern

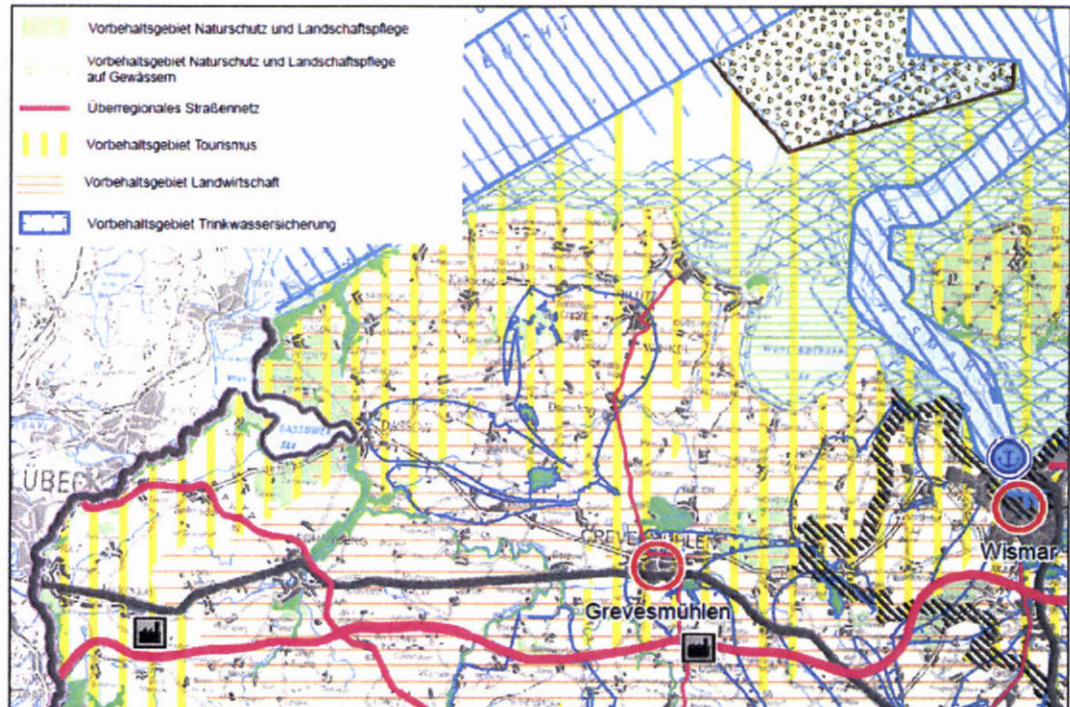


Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern

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

Die in unmittelbarer Nähe befindliche Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum, Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz und für das Gebäude für Infrastruktur ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen.

3.2. **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern liegt das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen

- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft,
- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus
- wasserseits befinden sich Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern

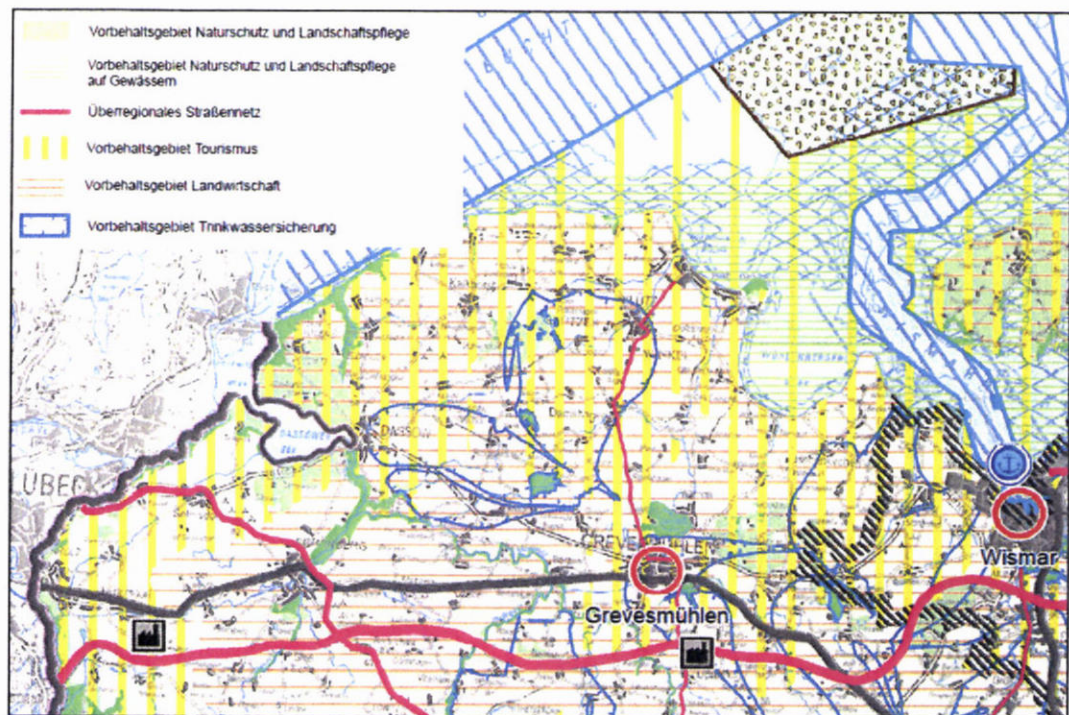


Abb. 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern

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

Die in unmittelbarer Nähe befindliche Wohlenberger Wiek liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum, Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz und für das Gebäude für Infrastruktur ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen.

3.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) folgende Aussagen getroffen:

- Gemäß Karte II „Biotopverbundplanung“ befinden sich innerhalb des Plangebietes ein Biotopverbund im weiteren Sinne
- der Planbereich liegt nach Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen“ in Bereichen zur Sicherung der Rastplatzfunktion weitere Rastgebiete, die Wohlenberger Wiek ist als Küstengewässer mit der Sicherung der Lebensraumqualität ausgewiesen worden mit einer zeitlichen Beschränkung für den Wassersport (aufgrund von FFH-Erfordernissen) sowie als Bereich mit der Berücksichtigung besondere Schutz- und Maßnahmenanforderungen von Brut- und Rastvogelarten in europäischen Vogelschutzgebieten. Im östlichen Bereich grenzen Moorbereiche an, für die

- eine ungestörte Naturentwicklung (schwach bis mäßig entwässerter naturnaher Moore) vorgesehen ist.
- nach Karte IV „Ziele der Raumentwicklung/Anforderungen an die Raumordnung“ stellt das Gebiet einen Bereich mit besonderer Funktion für die Sicherung ökologischer Funktionen dar.
 - in Karte V „Anforderungen für die Landwirtschaft“ ist die Fläche als Offenlandbereich mit hoher bis sehr hohe Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von europäischen Vogelschutzgebieten abgebildet. Die Wohlenberger Wiek ist sowohl als FFH- als auch als SPA-Gebiet ausgewiesen, für die erhöhte Bewirtschaftsanforderungen gelten. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich Standorte mit einer hohen bis sehr hohen potenziellen Gefährdung durch Wassererosion, Moorstandort sowie naturschutzfachlich bedeutsame Biotope es Offenlands.
 - der Plangeltungsbereich befindet sich gemäß Karte VI „Bewertung der potenziellen Wassererosionsgefährdung“ in Bereichen mit einer geringen potenziellen Wassererosionsgefährdung im Offenland.

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 keine weiteren Aussagen getroffen.

3.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über den rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den ehemaligen Bereich der Gemeinde Groß Walmstorf. In diesem sind die Flächen des Bebauungsplanes als Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Das überarbeitete Konzept für die Flächennutzungsplanung befindet sich in der Beschlussvorlage des Entwurfs für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen. Hier sind die Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Parkplatzes „Liebeslaube“ gemäß Bebauungsplan Nr. 3 zurückgenommen. Ein verändertes Parkplatzkonzept wird berücksichtigt.

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

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

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

Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Hohenkirchen ihre Zielsetzungen für den ruhenden Verkehr im Bereich der Wohlenberger Wiek überprüft und ändert diese. So soll auch die im B-Plan Nr. 4 vorgesehene Fläche für den ruhenden Verkehr auf Ackerland nicht weiterverfolgt werden; in diesem Zusammenhang wurde bereits die Teilaufhebung des B-Planes Nr. 4 beschlossen und mit dem Beteiligungsverfahren begonnen. Ziel ist es jetzt die Parkplätze unter den schattenspendenden Pappeln, die östlich des Kreuzungsbereiches an der L01 und somit auch ortsnahe liegen aufrecht

zu erhalten. Diese Nutzung geht einher mit einer verbesserten Parkraumbewirtschaftung.

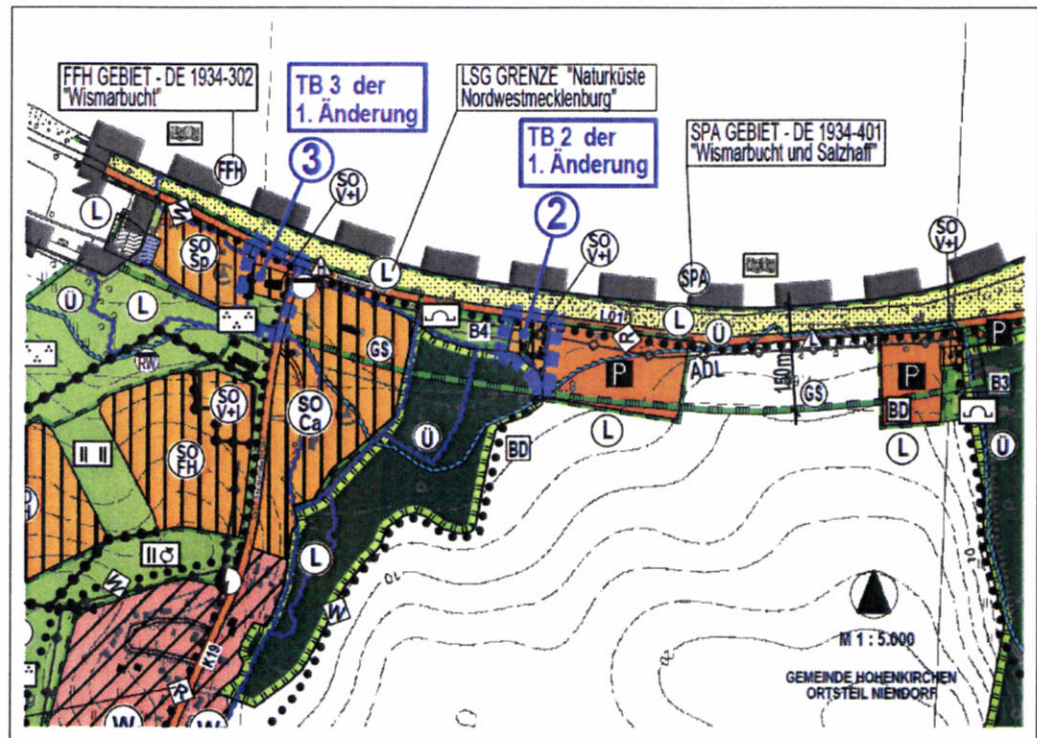


Abb. 4: Bisherige Darstellung für den ruhenden Verkehr in Niendorf

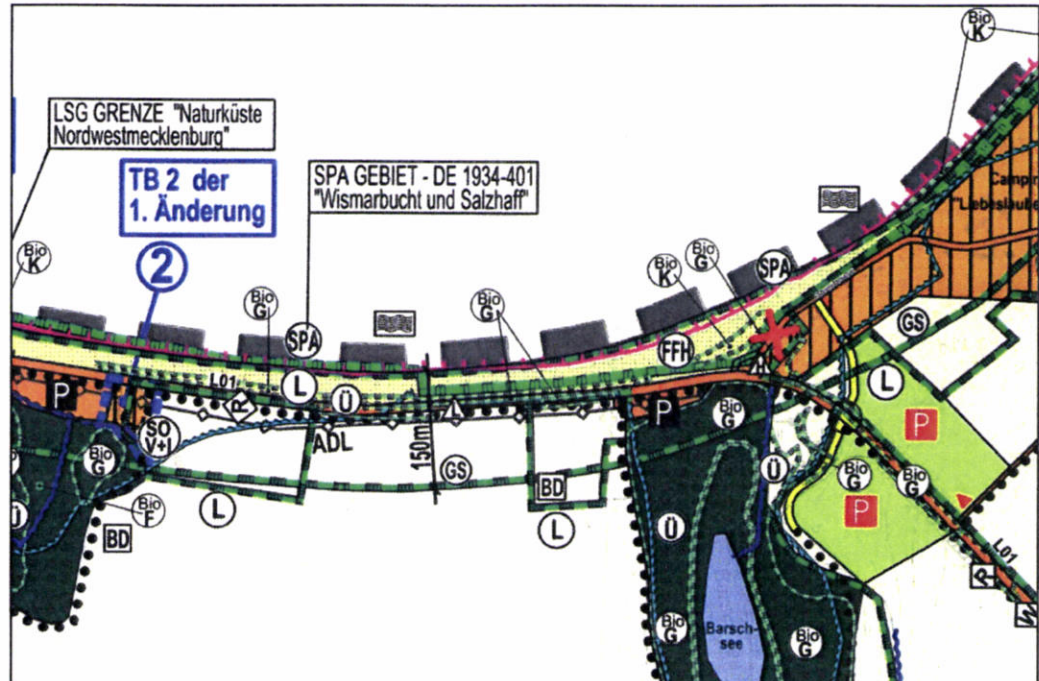


Abb. 5: Bisherige Absichten zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs an der Wohlenberger Wiek (Stand der Beschlussvorlage Entwurf)

Ein weiterer Parkplatz befindet sich weiter östlich und westlich des Campingplatzes an der Liebeslaube. Auf dieser Fläche, die im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 3 überplant wurde, sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, die

nicht realisiert wurden und von deren Realisierung aus heutiger Sicht nicht auszugehen ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufhebung auch dieses Planes beschlossen und auch hier mit dem Beteiligungsverfahren begonnen. Die Parkplätze, die hier ebenfalls unter einem Bewuchs aus Pappeln auf gemeindeeigenen Flächen vorhanden sind, sollen weiterhin erhalten bleiben.

Da die Parkplatzkapazitäten in diesem Bereich mittelfristig sicher nicht ausreichend sein werden, hat die Gemeinde in der Gemarkung Gramkow mit einem Variantenvergleich zur Schaffung von Parkraum und anderen Infrastruktureinrichtungen, sowie der Ordnung der Zufahrtssituation zum Campingplatz Liebeslaube Überlegungen zur Umgestaltung begonnen. Beide Varianten sind in der Karte dargestellt. Die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt gesondert und unabhängig vom Aufhebungsverfahren. Hierfür wird das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Gesamtgemeinde Hohenkirchen genutzt.

Für den Bereich „Liebeslaube“ hat sich die Gemeinde Hohenkirchen gesondert beschäftigt. Hierfür ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit dem Arbeitsstand dargestellt.

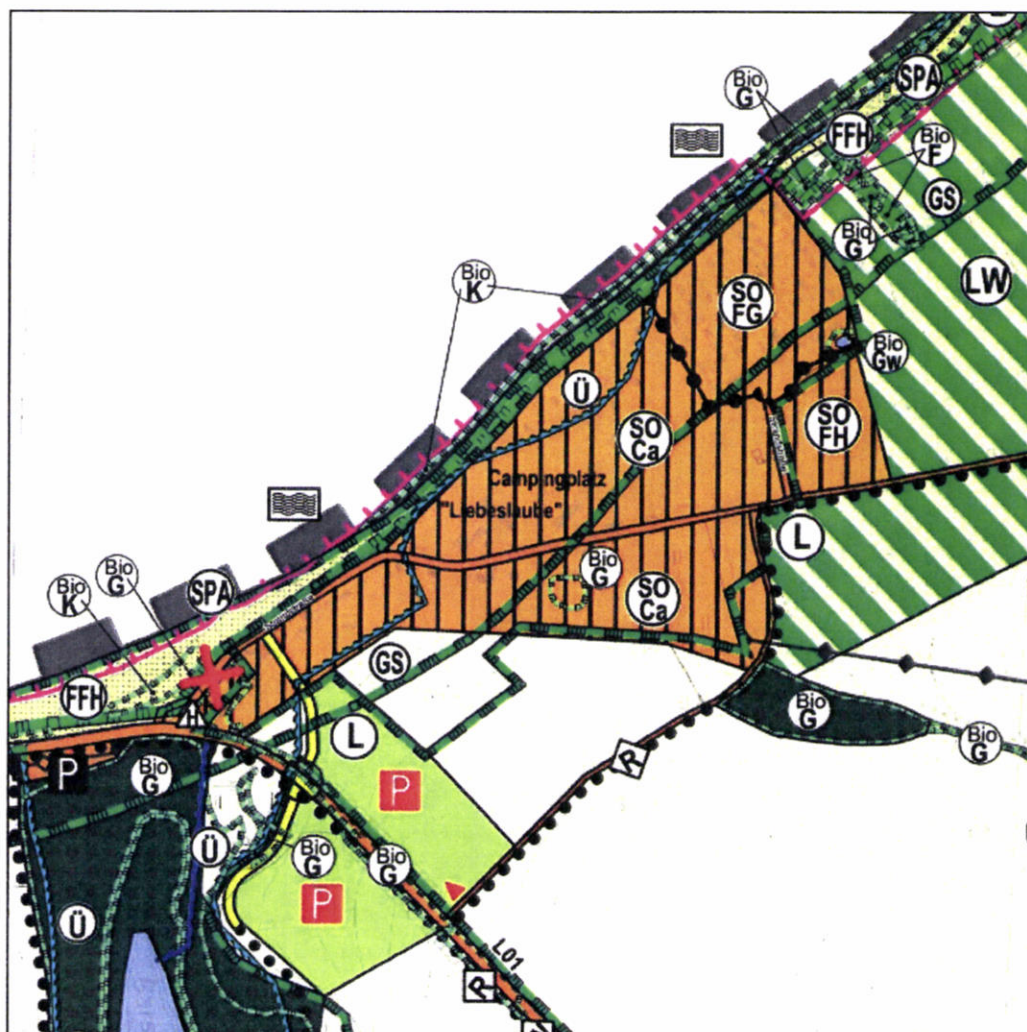


Abb. 6: Auszug Arbeitsstand Flächennutzungsplan Entwurfsvorlage mit Flächen für den ruhenden Verkehr vor der Zufahrt zum Parkplatz „Liebeslaube“

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

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

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

Im Zusammenhang mit Planungsüberlegungen an der Wohlenberger Wiek wurden in der Vergangenheit Zielsetzungen über die Verlagerung der Landesstraße L01 in den rückwärtigen Bereich der Küste erörtert und diskutiert. Auch die Gemeinde Hohenkirchen stellt hier Zielsetzungen im Flächennutzungsplan dar. Die Einbindung der westlich der L01 gelegenen Variante des Parkplatzes vor dem Campingplatz „Liebeslaube“, südlich davon, in das System der Entlastungsstraßen wäre gut möglich. Ebenso ist eine Einbindung der östlich davon gelegenen Parkplatzvariante an der L01 so möglich, dass eine Entlastung des Strandbereiches erfolgen kann. Ausgehend von der westlichen Variante für den Parkplatz wären weitere Anbindungen an das Rad-, Wander- und ggf. Reit-

wegenetz über den Mühlenberg an die Ostsee möglich. Zielsetzung ist es, die Parkplätze so zu bemessen, dass die Tagestouristen aufgenommen werden können und eine Alternative für die Reduzierung des Aufkommens an Tagestouristen in Hohen Wieschendorf kompensiert werden kann.

Durch die Neuordnung werden die heute vorgesehenen Zielsetzungen zur fremdenverkehrlichen Entwicklung der Gemeinde Hohenkirchen entsprechend beachtet. Die Erholungsqualität am Strand soll durch Rücknahme von Flächen für den ruhenden Verkehr verbessert werden. Zugleich verbessert sich die Situation zur verkehrlichen Anbindung im Bereich „Liebeslaube“ nach Umsetzung der dargestellten Planungsziele.

3.5. Landschaftsplan der Gemeinde Hohenkirchen

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt nicht über einen Landschaftsplan. Die umfassenden Zielsetzungen für die naturräumliche Entwicklung werden durch Erstellung des Umweltberichtes im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan beachtet. Für einzelne detaillierte Entwicklungen insbesondere an der Hohen Wieschendorfer Huk im Ortsteil Hohen Wieschendorf wurden eigenständige gesamtheitliche Konzepte entwickelt.

3.6. Weitere Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Hohenkirchen beabsichtigt ihre Zielsetzungen durch weitergehende Untersuchungen und Projekte zu unterstreichen. Hierzu wird das Konzept zur Besucherlenkung für die Gemeinde Hohenkirchen entwickelt. Ebenso wird der Bereich der Strandzugänge im Rahmen eines Förderprojektes neu bewertet und neu betrachtet. Hier ist das Augenmerk die Versorgung der Gäste des Strandes während der Badesaison. Im rückwärtigen Bereich wird aus Sicht der Gemeinde keine weitere Infrastruktur südlich der Landesstraße als erforderlich angesehen.

4. Planinhalte und Planfestsetzungen

4.1. Planungsziele

Die Gemeinde hat das Planungsziel den Bebauungsplan Nr. 3 für den Parkplatz und die Infrastruktur aufzuheben. Es ist beabsichtigt die Funktion als Parkplatz in den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 3 zurückzunehmen und die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich zu belassen.

Die Gemeinde hatte zur Umsetzung ihrer Planungsziele zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur und Ausstattung versucht, Einfluss auf die Gestaltung und die Nutzung der Flächen im strandnahen Bereich zu nehmen. Hierzu wurden auch Abstimmungen mit dem Betreiber, zum Beispiel am 07.09.2017 im Amt Klützer Winkel geführt. Weitere Erörterungen haben stattgefunden. Die Gemeinde hat sich darüber überzeugen wollen, inwiefern der Eigentümer bereit und in der Lage ist, die Zielsetzungen der Gemeinde zur touristischen Infrastruktur umzusetzen. Dies war im Vorfeld eines zu beginnenden Aufstellungsverfahrens zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 und zum Eingriff in das Privateigentum aus Sicht der Gemeinde zwingend erforderlich. Sowohl mit dem Betreiber als auch mit dem Eigentümer wurden Abstimmungen dazu geführt, wie die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 umgesetzt werden können. Da sowohl die qualitätsgerechte Bereitstellung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur mit WC und Versorgungseinrichtungen nicht gewährleistet

werden kann und keine glaubhafte Darlegung zur Verbesserung der Situation erfolgte, hat sich die Gemeinde mit einem neuen Strandkonzept beschäftigt. Mit diesem soll die Situation an der Wohlenberger Wiek durch verbesserte Strandversorgungseinrichtungen am Strand und durch veränderte Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr verbessert werden.

4.2. Planungsalternativen

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit Planungsalternativen beschäftigt. Für den Bereich an der Wohlenberger Wiek ist die bestehende Situation, die planungsrechtlich und von der Ausführung unterschiedlich zu bewerten ist maßgebend.

4.2.1. Bisheriges Konzept

Im bisherigen Konzept sind Parkplätze unmittelbar südlich der Landesstraße vorgesehen. Hier ist eine Nähe der Besucher zum Strandbereich gegeben. Jedoch sind hier auch Auswirkungen durch den ruhenden Verkehr für die Strandbesucher zu beachten. Bisher ist die Realisierung des ruhenden Verkehrs im Bebauungsplan Nr. 4 nicht erfolgt. Im Bebauungsplan Nr. 3 ist keine den Ansprüchen der Gemeinde entsprechende Entwicklung erfolgt. Deshalb kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis andere Zielsetzungen zu verfolgen.

4.2.2. Veränderte Konzepte des ruhenden Verkehrs

Die Gemeinde hat sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit veränderten Konzepten des ruhenden Verkehrs beschäftigt. Die Parkplatzmöglichkeiten im Bereich von Niendorf sollen im Bereich der Ortslage und auf dem bestehenden Parkplatz genutzt werden. Ebenso sollen die bestehenden Parkplätze, die bereits in der Vergangenheit genutzt wurden nördlich des Bruchs an der „Liebeslaube“ genutzt werden. Zusätzliche Parkplatzangebote sollen im Zufahrtsbereich aus Wismar kommend/ Gramkow kommend geschaffen werden. Hier sollen die Besucher vor der Ortslage entsprechend aufgenommen werden. Entsprechende Parkplätze gab es bereits in den 80-iger/ 90-iger Jahren. Dadurch soll erreicht werden, dass die verkehrliche Anbindung für die „Liebeslaube“ verändert und verbessert wird. Hierfür soll eine neue Zufahrt abgestimmt und hergestellt werden. Ebenso soll erreicht werden, dass die Erholungsqualität am Strand verbessert wird und die Aufenthaltsqualität erhöht wird.

4.2.3. Verzicht auf weitergehende Parkplätze

Ein Verzicht auf zusätzliche Parkplätze und nur die Nutzung des vorhandenen Bestandes an Parkplätzen, ohne die Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 4 ist nicht ausreichend. Insbesondere in der Badesaison sind weitere Parkplätze notwendig, um den ruhenden Verkehr abzusichern.

4.2.4. Schlussfolgerung

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse ihrer Variantenuntersuchung und unter Berücksichtigung der jetzigen Ziele zur Entwicklung des Gemeindegebietes hält die Gemeinde es für erforderlich, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu verfolgen. Parallel wird das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die Flächen des Parkplatzes fortgeführt. Die Einrichtung der Infrastruktur und Strandversorgung, die sich etabliert hat, soll gesichert werden.

Neue und zusätzliche Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr werden auf anderen Flächen gemäß Zielkonzept des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

4.3. Planfestsetzungen

Die Gemeinde verzichtet auf Planfestsetzungen der Ursprungssatzung. Die Festsetzungen, die entfallen, werden hier auszugsweise dargestellt und sind nicht mehr zu berücksichtigen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 3 DER GEMEINDE GROß WALMSTORF FÜR DAS GEBIET „LIEBESLAUBE“ (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 Versorgung und Infrastruktur ist nur ausnahmsweise und nur im Dachgeschoß eine Wohnung für Dienst-, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal zulässig.

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

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

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben – Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe – wird die Höhe des Geländes des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt. Die Höhenlage von 4,00 m über HN gilt als Bezugspunkt für Höhenangaben. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

4. WALDSCHUTZABSTAND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der Bereich der im Plan festgesetzten Waldschutzabstandszone innerhalb des SO-V+I Gebietes ist von baulichen Anlagen jeder Art, auch genehmigungsfreien, freizuhalten.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

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 engoblierte Dachziegel). Dachaufbauten dürfen ¼ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den Örtgängen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Unzulässig sind liegende Dachfenster.

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.

3. ABFALLBEHÄLTER

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

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN

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

5. WERBEANLAGEN

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

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke sind nur als lebende Hecke zulässig.

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.

III. GRÜNORDNUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB
in Verbindung mit § 8a BNatSchG und § 9 Abs. 1a BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

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 Reihene Abstand von 1,00 m vorzusehen. Alle 15m ist ein Überhälter bzw. Heister zu setzen. Folgenden Arten sind zu verwenden:
Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister (2xv m.B 175/200): Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre),
Sträucher (2xv 80/100): Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum). Die Heckenpflanzung um den Parkplatz P2 ist mit einem beidseitigen Krautsaum von 1,00 m auszubilden.

2. ANPFLANZUNGEN VON EINZELBÄUMEN

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

3. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll als Puffer zwischen dem Parkplatz und dem Bruchwald dienen. Sie ist der freien Sukzession zu überlassen. Die Sukzessionsfläche ist in den ersten 2 Jahren durch Mahd auszuhagern. Das Mahd ist von der Fläche zu entfernen.

4. AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGELTUNGS-BEREICHES

Auf dem Flurstück 56/1 der Gemarkung Niendorf, Flur 1, ist auf einer Fläche von 1.848 m² eine Gehölzfläche aus standorttypischen und einheimischen Gehölzen zu entwickeln. Standortfremde Gehölze (Pappeln) sind zu entnehmen. Folgende Gehölze und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume (Heister 150/175/60 %):
Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Hänge-Birke (Betula pendula), Wild-Kirsche (Cerasus avium), Ebersche (Sorbus aucuparia),

Sträucher (80/100/40%):

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

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

5. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG

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

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Die Genehmigung des Vorhabens im Bereich des Bodendenkmals im südwestlichen Plangebiet ist daran gebunden, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sicher gestellt werden muß. Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs.

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.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

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

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.

4. MUNITIONSFUNDE

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

5. GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Ein Teil des Plangebietes befindet sich vollständig innerhalb des Gewässerschutzstreifens gemäß Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Im Abstand von 200 m von der Küstenlinie gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

Unter Berücksichtigung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf sind planungsrechtliche Festsetzungen nicht mehr erforderlich.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur gemäß § 11 BauNVO, zu Garagen, überdachten,

Stellplätzen und Nebenanlagen, zur Höhenlage und zum Waldschutzabstand sind nicht erforderlich.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für Dächer, Außenwände, Abfallbehälter, Befestigung von Flächen auf Grundstücken, Werbeanlagen, Einfriedungen und entsprechend zu Bußgeldern sind entbehrlich, mangels Festsetzung.

Die Festsetzungen zur Grünordnung, zu den folgenden Anforderungen: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Anpflanzung von Einzelbäumen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zu Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sowie Zuordnungsfestsetzungen sind entbehrlich. Die Nutzung ist auf die Ursprungsnutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zurückzuführen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 56/1 der Gemarkung Nienendorf Flur 1 sind nicht erfolgt und nicht mehr notwendig. Anforderungen an den Gehölzschutz sind weiterhin zu beachten.

Es erübrigt sich auf den Verzicht auf nachrichtliche Übernahmen und Hinweise einzugehen, da keine Planungsabsicht zur Bebauung aufrechterhalten wird.

Im Zusammenhang mit ihrer Entscheidung bezieht sich die Gemeinde auch auf vorliegende Kenntnis der Tätigkeit der Bauaufsichtsbehörde. Aus der Tätigkeit des Landkreises ist ersichtlich, dass für ausgeübte Nutzungen keine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Es wurde festgestellt, dass im Bereich festgesetzte Sukzessionsflächen und auch nördlich dem Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur vorgelagert Nutzungen durchgeführt werden, die nicht genehmigt sind. Es handelt sich um hier um Stellplätze/ Parkplätze für motorisierte Fortbewegungsmöglichkeiten als Zelt-, Wohnwagen- und Wohnmobilstellfläche und im gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes um Nutzungen für Zelt-, Wohnwagen- und Wohnmobilstellflächen. Diese Zielsetzungen entsprechen nicht denjenigen der Gemeinde. Sie entsprechen sowohl inhaltlich als auch konzeptionell und genehmigungsseits nicht den Anforderungen. Die Gemeinde hat hierzu die Abstimmung gesucht. Anforderungen an die Verbesserung der Situation wurden erörtert. Vorgetragene Wünsche der Gemeinde zur Verbesserung der Situation blieben ergebnislos. Da gestaltete Flächen für die Strandversorgung und für den ruhenden Verkehr in ansprechender Qualität herzustellen sind, ist hier das Handeln für die Gemeinde geboten. Die Gemeinde hat Flächen nur in dem erforderlichen Umfang für die Nutzung und Bebauung in Anspruch zu nehmen wie es begründet ist. Auch um andere Flächen für den ruhenden Verkehr, die dringend benötigt werden vorzubereiten, ist die Rücknahme von Flächen des ruhenden Verkehrs im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 und somit auch ein Eingriff in die Belange des Privateigentums notwendig. Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Zielsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 3 umgesetzt werden. Zudem bewertet die Gemeinde Hohenkirchen ihre Zielsetzungen für den Bereich der Wollenberger Wiek nunmehr anders. Die Natürlichkeit und der Landschaftsraum südlich der Landesstraße L01 sollen dauerhaft gewahrt werden. Unter Berücksichtigung der Kupiertheit des Geländes ergibt sich neben der Notwendigkeit aus konzeptioneller Sicht den Parkplatz zurückzunehmen auch der Wunsch, das Landschaftserlebnis wieder besser herauszuarbeiten. Dies ist durch das veränderte Parkplatzkonzept aus Sicht der Gemeinde möglich.

4.4. Planungsrechtliche Einordnung nach Aufhebung des Bebauungsplanes

Bei den Flächen des Bebauungsplanes der Aufhebung handelt es sich derzeit um Flächen gemäß § 30 BauGB. Nach erfolgter Aufhebung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich die Beurteilungsgrundlage der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung von Parkplätzen und für die Errichtung von Gebäuden der Versorgung des Strandbereiches und Infrastrukturgebäuden für den Strandbereich. Privilegierungstatbestände sind in der Regel im Außenbereich für diese Anlagen nicht gegeben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes fallen ebenso die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen weg.

5. Immissionsschutz

Durch den Verzicht des Parkplatzes an der „Liebeslaube“ und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ergibt sich eine Rücknahme von Auswirkungen durch den ruhenden Verkehr für den nördlich gelegenen Strandbereich.

Die Nutzung der vorhandenen unter den Gehölzen bestehenden Parkplätze berücksichtigt den Bedarf für die gesamtjährige Hauptnutzung. Unterhalb der Gehölze ist die Auswirkung auf die Umgebung aus landschaftlicher und optischer Sicht geringer und erhebliche Auswirkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können vermieden werden.

Die Verlagerung von Parkplätzen führt zu einer Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Situation in der unmittelbaren immissionsrelevanten Umgebung.

6. Verkehrliche Erschließung

Die vorhandene verkehrliche Anbindung an der Landesstraße soll weiterhin für den bestehenden Parkplatz genutzt werden.

7. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind bei Verzicht auf die Einrichtung zur Versorgung und Infrastruktur geringer. Entsprechender Bedarf zur Ver- und Entsorgung wird für die verbleibenden Parkplatzflächen gemäß Erfordernis durch die Gemeinde berücksichtigt. Auf den entfallenden Flächen für die Einrichtung zur Infrastruktur und den ruhenden Verkehr ergibt sich kein Bedarf zur Ver- und Entsorgung.

Sofern sich Anforderungen an die

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung- Schmutzwasser
- Abwasserbeseitigung- Oberflächenwasser
- Brandschutz/ Löschwasser
- Energieversorgung
- Telekommunikation
- Abfallentsorgung

ergeben, werden die durch die Gemeinde außerhalb und unabhängig des Bebauungsplanes (in Aufhebung) für den bestehenden und nicht weiter planungsrechtlich geregelten Parkplatz durch die Gemeinde bei Erfordernis abgestimmt.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Durch die Planaufhebung verbleiben keine Anforderungen für nachrichtliche Übernahmen und Hinweise. Diese sind entbehrlich.

9. Flächenbilanz

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 werden folgende Flächen zurückgenommen:

- Sondergebiet in einer Größe von 995,0 m²
- Verkehrsflächen in einer Größe von 9.892,5 m²
- Grünflächen in einer Größe von 4.099,1 m²
- somit in einer Flächengröße von 14.986,6 m², rund 1,5 ha.

Die ursprünglich zugeordnete umgesetzte Ausgleichs- und Ersatzfläche in einer Größe von 1.848 m² wird nicht mehr realisiert; anstelle verbleibt die Nutzung für den ruhenden Verkehr.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Städtebauliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der Umsetzung der neuen Ziele der Gemeinde kommt es zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3. Die Zielsetzungen der Gemeinde sind begründet dargelegt. Im Ergebnis werden die Eigentumsrechte eingeschränkt. Die Gemeinde nimmt bisherige Rechte zugunsten der gesamtheitlichen Entwicklung in der Gemeinde Hohenkirchen zurück. Der Gemeinde Hohenkirchen ist auferlegt, Flächen nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen. Deshalb wird in Vorbereitung von dringend erforderlichen und attraktiv gestalteten Flächen des ruhenden Verkehrs bisher genutzte Flächen für den ruhenden Verkehr zurück zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB, Flächen nur in unbedingt erforderlichem Umfang in Anspruch zu nehmen, werden die Ziele der Gemeinde in diesem Fall höher gesetzt als die Belange des Privateigentums. Die Gemeinde ist hier auch der Auffassung, dass der Bebauungsplan, der seit 2005 rechtskräftig ist, in der Vergangenheit bereits die Umsetzung mit einer qualitätsvollen Ausstattung hätte erfahren können. Die Zielsetzungen sind nicht umgesetzt worden. Es besteht kein Angebot an touristischer Infrastruktur und es besteht kein attraktives Angebot für ruhenden Verkehr. Vielmehr kommt es zur Nutzung für Camper. Dies ist an diesem Standort durch die Gemeinde Hohenkirchen nicht gewünscht, zumal es den Parkplatz an der „Liebeslaube“ gibt. Genehmigungen für den Betrieb der Infrastruktureinrichtung als Baugenehmigung und für den Parkplatz liegen nicht vor und sind der Gemeinde nicht bekannt. Es bestand hinreichend Zeit die Zielsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde ergibt sich durch das Versäumnis zur Umsetzung der Vorhaben innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Vergangenheit kein Entschädigungsanspruch für den betroffenen Grundstückseigentümer. Die Gemeinde ist zwingend aufgefordert, zur Umsetzung des Tourismuskonzeptes ein anspruchsvolles Konzept des ruhenden Verkehrs umzusetzen. Es sind Regelungen für den Rückbau und die Rücknahme der vorhandenen Nutzung zu vereinbaren. Die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Flächen für die Bebauung und Nutzung als Stellplätze werden zurückgebaut; die für Ausgleich und Ersatz

außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Flächen wurden bisher mangels Umsetzung des Gesamtkonzeptes auch nicht umgesetzt. Die Gemeinde betreibt hier weiter ihren öffentlichen Parkplatz. Die nicht mehr erforderlichen Flächen für Ausgleich und Ersatz werden der anthropogen/ Parkplatznutzung dauerhaft erhalten bleiben. Die bisherige Parkplatznutzung bleibt bestehen. Eine Umsetzung der ursprünglich für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nicht. Auch gemeinsame Aktivitäten mit dem Eigentümer des bisher noch rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 sind nicht absehbar. Die Gemeinde wird darauf drängen, dass die Nutzung auf der temporär als Parkplatz genutzten Fläche wieder vollständig zurückgenommen wird. Die Flächen sollen nach Aufhebung des Planes wieder in ihre ursprüngliche Nutzung, die landwirtschaftliche Nutzung zurückgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse wurde durch die Behörden darauf hingewiesen, dass die bisherigen Ergebnisse zur Natura2000-Verträglichkeit der vorhandenen Parkplätze nicht auf neu beabsichtigte Parkplätze übertragen werden können und die Natura2000-Verträglichkeit der neuen Parkplätze erneut nachzuweisen ist. Dies wird in der Abwägung als teilweise zu berücksichtigend dargestellt, weil die Verträglichkeitsnachweise außerhalb und unabhängig vom Aufhebungsverfahren für den B-Plan Nr. 3 geführt werden. Im Rahmen der Vorbereitung von Flächen für den ruhenden Verkehr, die im Relevanzbereich der Wohlenberger Wiek sind, ist eine erneute Natura2000-Verträglichkeitsprüfung vorzunehmen und erforderlich.

Auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzflächen kann verzichtet werden. Die Gemeinde hat sich auch formal mit dem Sachverhalt beschäftigt. Der Parkplatz bzw. die Fläche wurden mehr als 5 Jahre genutzt. Dies betrifft insbesondere den ohne saisonale Einschränkung genutzten engeren Bereich. Es handelte sich dabei um eine Fläche von etwa 1.500 m². Der zeitlich beschränkte Parkplatz, nur zur Saison mit einer Größe von 6.400 m² wurde tatsächlich nur temporär während der Saison genutzt. Die Flächen sollen wieder zurückgeführt werden. Für den Parkplatz bzw. die als Parkplatz genutzte Fläche liegt keine Genehmigung vor. Der Zeitraum der Inanspruchnahme des Parkplatzes ist auch nicht mehr vollständig und genau absehbar; ab welchem Zeitpunkt die Nutzung in Anspruch genommen wurde. Die Satzung des Bebauungsplanes ist von 2002. Die Bekanntmachung der Genehmigung ist von Mai 2015.

Somit liegt aus Sicht der Gemeinde die Frist auch für den Bebauungsplan noch unter 15 Jahren. Ausgleich und Ersatz wird auch aus diesem Grund aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Sowohl eine Genehmigung für den Parkplatz liegt nicht vor. Der Gemeinde liegen auch keine Unterlagen zur Anzeige und Bauantragsunterlagen für den Parkplatz vor. Gebäude sind nicht vorhanden. Die Rechtskraft des Bebauungsplanes liegt unterhalb der genannten Bemessungsschwelle. Für die Gemeinde ist maßgeblich, dass die hier genannten Flächen und hiervon betroffenen Flächen wieder zurückgebaut werden und in ihre ursprüngliche Situation und Ausstattung als Fläche für die Landwirtschaft versetzt werden. Auch eine Teilkompensation ist somit aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Wichtig ist der Gemeinde, dass die Flächen wiederhergestellt werden und in den Ursprungszustand versetzt werden. Somit würde es selbst bei Anwendung der neuen HzE eine Begründung für den Verzicht auf Kompensationsmaßnahmen geben.

Ausgleichs- und Ersatzflächen sind durch die Nutzung des bestehenden Parkplatzes nicht mehr erforderlich. Die Anforderungen zum Gehölzschutz bleiben weiterhin bestehen.

Die Gemeinde hatte sich im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes auch mit den Anforderungen an Ausgleich und Ersatz zu beschäftigen. Die Gemeinde legt bei ihrer Bewertung die HzE in der Fassung der Erstaufstellung des Planes zugrunde. Die Nutzung des Parkplatzes wird aufgehoben. Genehmigungen des Vorhabens sind bisher nicht erfolgt. Die Gemeinde konnte hier ihr beabsichtigtes Ziel zur Aufwertung des Strandbereiches und der Versorgung und Infrastruktur am Strand nicht umsetzen. Ein Imbissgebäude wurde nicht errichtet. Genehmigungen hierzu liegen nicht vor. Genehmigungsverfahren liegen noch vor der Jahrtausendwende und wurden durch den privaten Antragsteller nicht positiv zum Abschluss gebracht. Die Flächen des Parkplatzes wurden genutzt. Auf zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzbelange wird verzichtet, weil sich der Boden wieder regeneriert und keine Rückstände aus der durchgeführten Nutzung verbleiben. Die naturräumliche Situation wird insgesamt wieder aufgewertet.

Aufgrund der temporären Nutzung auf den überwiegenden Teilen der Fläche wird das Ausgleichs- und Ersatzerfordernis nicht gesehen. Nur ein Teil der Fläche hätte beständig genutzt werden können; ein Teil der Fläche war für die saisonale Nutzung und nicht ganzjährig vorgesehen – hier handelt es sich um den überwiegenden Teil der Fläche. Somit sieht die Gemeinde ihre Vorgehensweise als gerechtfertigt an.

10.2. Abwägung privater Belange

Nach Ermittlung der privaten Belange ist davon auszugehen, dass private Interessen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 berührt sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine privaten Belange durch den Betroffenen vorgebracht. Zur Vervollständigung und abschließenden Ermittlung der privaten Belange wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist keine Äußerung erfolgt. Die Gemeinde hatte im Vorfeld Abstimmungen geführt und versucht eine Vereinbarkeit der Zielsetzungen der privaten Nutzer mit den Zielsetzungen der Gemeinde zu erwirken. Dies ist nicht erfolgt. Nunmehr beabsichtigt die Gemeinde ihr Konzept vollständig umzusetzen. Die Anlagen/ die neuen Anlagen und zusätzlichen Anlagen des ruhenden Verkehrs sollen konsequent vor der Wohlenberger Wiek geschaffen werden. Die Gemeinde wird hierzu ihren Flächennutzungsplan entsprechend ändern. Die Anforderungen an den Rückbau wurden mit dem privaten Nutzer erörtert.

Durch die Gemeinde wurde als eine Alternative auch überprüft, die Zielsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 3 aufrecht zu erhalten. Die Gemeinde räumt hierbei jedoch dem Gesamtkonzept des ruhenden Verkehrs mit einer Entlastung der Flächen an der Wohlenberger Wiek den Vorrang ein. Sowohl die Flächen im Bereich des Campingplatzes in Niendorf (Bebauungsplan Nr. 4) werden für den ruhenden Verkehr zurückgenommen – ebenso wie die Flächen des ruhenden Verkehrs im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3. Zielsetzung ist es im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 auch nicht einen Campingplatz zuzulassen. Mit den bestehenden Campingplätzen in Niendorf, in der „Liebeslaube“ und am Beckerwitzer Strand verfügt die Gemeinde über etablierte Campingplätze, die nicht durch ungeordnete Plätze zum Abstellen von Campingwagen und Wohnmobilen beeinträchtigt werden sollen.

Das gemeindliche Infrastrukturkonzept für den Strandbereich und das Hygiene- und Gesundheitskonzept für den Strandbereich konnte bisher auf Grundlage des privaten Parkplatz- und Betreiberkonzeptes nicht umgesetzt werden und

war auch für die Gemeinde auf längere Sicht hinaus nicht absehbar. Deshalb hat die Gemeinde ihre Belange der Vorsorge vor die nicht beeinflussbare Umsetzung der privaten Belange gesetzt. Die Gemeinde ist auf anderen Flächen über die Verfügbarkeit von Grund und Boden in der Lage ihr Konzept zur Verbesserung der Qualität und Gesundheitsvorsorge umzusetzen. Ebenso ist es das Ziel der Gemeinde die bereits vorhandenen Campingplätze zu stärken. Die Gemeinde reagiert auf Ordnungswidrigkeitsverfahren der Behörde, die für den Bereich des aufgehobenen Parkplatzes auch die Campingplatznutzung untersagt hat (Campmobile und Wohnmobile).

10.3. Entschädigungsansprüche

Die Planaufhebung begründet keine Entschädigungsansprüche auf der Grundlage des § 42 BauGB (Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer baulichen Nutzung). Nach § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer eines Grundstücks nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren (§ 42 Abs. 2 BauGB) nach der Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplanes nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist nach Einschätzung der Gemeinde kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB entstanden, da konkrete Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinde nicht bekannt sind.

Die Gemeinde hatte sich mehrfach über die Zielsetzungen unterrichtet. Hier konnten keine Vereinbarkeit bzw. ein schlüssiges Konzept zur Umsetzung der Einrichtung der Infrastruktur festgestellt werden. Für die Gemeinde ist dringend die Errichtung einer Versorgungs- und Infrastruktureinrichtung aus hygienischen Gründen für die Besucher am Strandbereich erforderlich. Deshalb verlässt sich die Gemeinde nun nicht mehr, wie seit Beginn der neunziger Jahre, auf die Interessenlage privater Betreiber, sondern wird die Infrastruktureinrichtung aus eigenem Anspruch zur Umsetzung des Ziels realisieren. Das gemeindliche Entwicklungskonzept sieht entsprechende Infrastruktureinrichtungen auch in Kombination mit Rettungsstationen in Niendorf an der „Liebeslaube“ und ggf. an der „Tamila Beach“, vor dem Bebauungsplan Nr. 4 vor.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt für den Bereich der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf. Innerhalb des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen für ein Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur und die Errichtung eines Parkplatzes östlich von Niendorf gesichert. Im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen ergibt sich kein Erfordernis mehr zur Realisierung der Parkplätze innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3. Es wurde der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst. Die Gemeinde hat die Absicht, den Bereich ab der Zufahrt des Campingplatzes in Richtung Wohlenberg neu zu ordnen. Dabei sollen Parkplätze möglichst östlich vor der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ neu errichtet werden und gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 3 aufgehoben werden.

Mit der Planung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die Flächen mit der Funktion als Parkplatz sowie zur Errichtung von touristischen Infrastruktureinrichtungen zurückgenommen und für Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich belassen. Der Parkplatz wurde mit einer Kapazität von ca. 400 Stellplätze bei einer maximalen Auslastung in der Hauptsaison angesetzt. Auf die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich zwischen der Landesstraße L01 und Gehölzen, historischer Parkplatz, wird verzichtet, da diese nicht mehr erforderlich sind.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für alle neu aufzustellenden, zu ändernde oder zu ergänzenden Bauplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt ebenso für die Aufhebung eines Bebauungsplanes. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen. Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf das Umfeld.

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

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) liegt östlich der Gemeinde Niendorf in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Der Geltungsbereich des zurückgenommenen Bebauungsplanes befindet sich westlich des Campingplatzes „Liebeslaube“, östlich der Gemeinde Niendorf und südlich der Landesstraße L01.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 beträgt ca. 1,5 ha. Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 0,09 ha als Sondergebiet ausgewiesen, ca. 0,99 ha sind als Verkehrsfläche ausgewiesen worden und ca. 0,41 ha wurden als Grünflächen festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für die Aufhebung des Bebauungsplanes relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Mit diesem Entwurf werden die Belange der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen innerhalb des Umweltberichtes berücksichtigt. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landesbodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Denkmalschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen werden keine Flächen für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Vielmehr kommt es zu einer Rücknahme der geplanten Nutzung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

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

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

Durch die Aufhebung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 3 werden keine weiteren Bodenflächen in Anspruch genommen. Vielmehr kann nach einer Rückführung eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die WRRL fordert für alle europäischen Gewässer einen Zustand hoher Wasserqualität und Strukturvielfalt, der genug Lebensraum für Pflanzen und Tiere bietet. Die Bewirtschaftung der Gewässer, das sind Flüsse, Seen, Grundwasser, Übergangsgewässer und Küstengewässer, sind auf dieses Ziel auszurichten.

Leitbild der Richtlinie ist der natürliche Zustand der Gewässer. Gemessen an diesem Leitbild zielt die WRRL darauf, einen mindestens "guten Zustand" der Oberflächengewässer und einen "guten quantitativen und chemischen Zustand" des Grundwassers der Europäischen Union zu erreichen. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das "gute ökologische Potential" zu erreichen. Bis 2015, spätestens bis 2027 sollen sich die Gewässer Mecklenburg-Vorpommerns in einem Zustand befinden, der nur gering von einem natürlichen Zustand abweicht.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Nach § 1 WHG sind Gewässer allgemein als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Geltungsbereich bestehen keine oberirdischen Gewässer. Hinsichtlich des Grundwassers gibt § 47 WHG das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands sowie eines guten chemischen Zustands vor.

Übergeordnete Fachplanungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Hansestadt Wismar aus folgenden Grundlagen:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011.

Die Ausführungen hierzu finden sich im städtebaulichen Teil der Begründung Punkt 3.1 und 3.2.

4. **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Natura 2000-Gebiete

In der Umgebung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen befinden sich Natura 2000-Gebiete (siehe nachfolgende Abbildung):

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ – DE 1934-302, in ca. 20 m Entfernung,
- SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ – DE 1934-401, in ca. 60 m Entfernung

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes und die Rücknahme der Flächen werden Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen.



Abb. 7: Ausdehnung des FFH-Gebiets, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2019, mit eigener Bearbeitung)



Abb. 8: Ausdehnung des SPA-Gebiets, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2019, mit eigener Bearbeitung)

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Es befinden sich keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete in relevanter Nähe zum Plangebiet.

Geschützte Biotope

Angrenzend bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope (siehe nachfolgende zwei Abbildungen).

Gemäß LUNG M-V handelt es sich um Küsten-, Gewässer- und Gehölzbiotope. Nachfolgend sind die genauen Bezeichnungen der einzelnen geschützten Biotope aufgeführt:

- Biotop-Nr.: NWM30000HWI00500 - Offenwasser Bodden,
- Biotop-Nr.: NWM09560 - Hecke; Überhälter
- Biotop-Nr.: NWM09565 - Hecke; Saum/ Böschung
- Biotop-Nr.: NWM09571 - Düne an der Wohlenberger Wiek nordöstlich Hohenkirchen
- Biotop-Nr.: NWM09572 - Feldgehölz; Erle; Weide; frisch-trocken
- Biotop-Nr.: NWM09558 - Großes Quellbruch nordwestlich Hohenkirchen
- Biotop-Nr.: NWM09564 - Barschsee nordwestlich Hohenkirchen

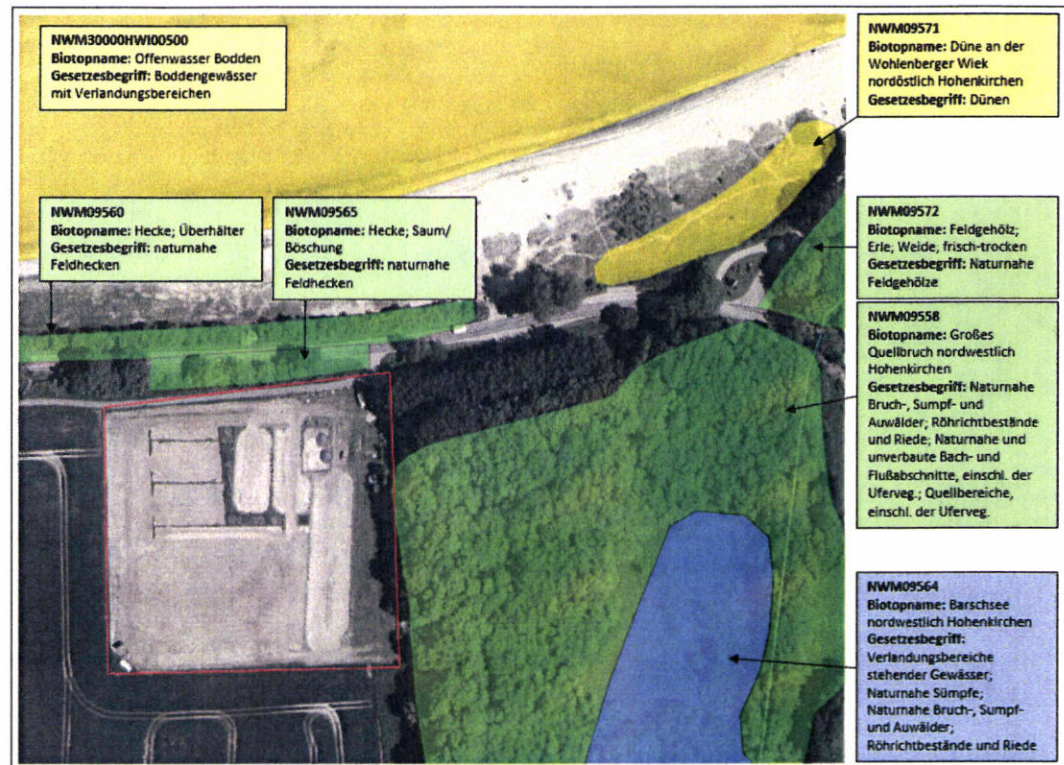


Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), 2018, mit eigener Bearbeitung)

Wasserschutzgebiete

Die Aufhebung der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des Küstenschutzgebietes „Wohlenberger Wieck“ (siehe nachfolgende Abbildung). Dieses Küstenschutzgebiet umfasst die gesamte überflutungsgefährdete Niederung an der Wohlenberger Wieck. Der Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V sieht in diesem Küstenabschnitt keine Schutzmaßnahmen vor.



Abb. 10: Ausdehnung des Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wieck“, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2019, mit eigener Bearbeitung)

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Bodendenkmale bekannt. Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturräumliche Bestandsbeschreibung

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung basiert auf der Bestandsbeschreibung der Umweltverträglichkeitsstudie mit Stand 24. September 2002 sowie Vorortbegehungen im November 2019.

Die Flächen befinden sich nordwestlich der Gemeinde Hohenkirchen, östlich des Ortsteils Gramkow. Nördlich wird der Planbereich von der Landesstraße L01 begrenzt. Hier befinden sich auch einige Gehölzstrukturen wie Einzelbäume (als aufgelöste Baumreihe) und Strauchgruppen. Dominierende Einzelbäume sind Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Charakteristische Sträucher sind Holunder (*Sambucus nigra*), Rosen (*Rosa spec.*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*). Daneben ist auch Jungwuchs einiger Großbäume wie Berg-Ahorn (*Acer platanoides*) und Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vorhanden. Westlich und südlich des Gebietes grenzen Ackerflächen an. Im östlichen Bereich befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße ein Saisonparkplatz, welcher durch eine Pappelpflanzung gegliedert ist. Weiter süd-

lich schließt sich das Biotop des Barschsees an, welcher in diesem Bereich als Erlenbruch ausgebildet ist. Nördlich des Plangeltungsbereiches verläuft angrenzend zur Gehölzstruktur straßenparallel zur Landesstraße L01 ein versiegelter Fuß- und Radweg.

Das Plangebiet war ursprünglich landwirtschaftlich genutzt gewesen. Derzeit wird die Fläche teils als Parkplatzfläche mit Versorgungseinrichtung und teils als Grünland genutzt. Die Einrichtungen zur gastronomischen Betreuung (Asia-Imbiss) in Form eines Containers, befindet sich im Nordosten des Gebietes (siehe nachfolgende Abbildung). Im Bereich der Versorgungseinrichtung fanden Geländeabtragungen statt. Weiterhin wurde der Bereich um den Container mit Pflasterstein versiegelt und für die räumliche Abtrennung ein Metallzaun errichtet. Die Zufahrt auf das Gelände ist durch eine Schranke abgetrennt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Versorgungscontainers befinden sich eine mit Bauzaun abgetrennte Entsorgungsstelle, auf der ein Müllcontainer steht. Die Parkplatzflächen schließen sich an die Versorgungseinrichtung an und nehmen den Großteil des Plangebietes ein. Die Parkplatzflächen stellen unversiegelte Bereiche auf Grünlandflächen dar und werden durch einfache Zaunpfähle mit Seilen in Parkbereiche unterteilt. Zur offenen Landschaft und zur Umsäumung der Parkplatzflächen schließen sich Grünlandsflächen an.

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



Abb. 11: naturräumliche Bestandsituation des Geltungsbereiches über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen

5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird das Ziel zur Errichtung von touristischen Infrastruktureinrichtungen und Flächen für den ruhenden Verkehr aufge-

hoben. Die als Ausgleich und Ersatz festgesetzten Flächen werden zurückgenommen und der genutzte Parkplatz unter dem Gehölzbestand bleibt erhalten.

Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes. Weiterhin werden die vom Plan ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen mitberücksichtigt.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen, der vorhandenen Bodendenkmale und Auswirkungen der Bebauung auch die benachbarten Flächen in die Betrachtung mit einbezogen.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

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

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

5.2. Bewertungsmethodik

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen werden die bisher planungsrechtlich geregelten Anforderungen für die Flächen zur Errichtung von Einrichtungen der touristischen Infrastruktur und für den ruhenden Verkehr aufgehoben. Eine Regelung planungsrechtlicher Art erfolgt nicht mehr.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht darzustellen. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplanes.

Die Bewertung bezieht sich auf die Beschreibung des derzeitigen vorhandenen Zustandes und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Die Erfassung und Bewertung der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 3 stufigen Bewertungsskala:

- erhebliche Betroffenheit
- unerhebliche Betroffenheit
- nicht Betroffenheit

5.3. Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die anthropogene Nutzung des Gebietes. Die Flächen waren ursprünglich landwirtschaftlich genutzt und sind nun durch die saisonale Parkplatznutzung und den ruhenden Verkehr anthropogen vorbelastet. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz verbunden und die Flächen würden wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Beeinträchtigungen des Plangebietes bestehen zum einen durch die vorangegangene Nutzung der Flächen, die u.a. zu einer Veränderung des natürlichen Bodengefüges geführt hat sowie die an der nördlichen Grenze des Plangebietes gelegene Landesstraße L01.

5.4. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
a1) Mensch	unerheblich	Das Plangebiet der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 befindet sich im östlichen Bereich der Wohlenberger Wiek im Bereich „Liebeslaube“. Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat die Festsetzungen zur Nutzung des Parkplatzes geregelt. Zielsetzung ist eine Regelung für die Saison der Badenutzung und außerhalb der Badezeit. Während der Badesaison steht die Fläche gesamt zur Verfügung. Außerhalb der Saison steht die Fläche nur in begrenztem Umfang zur Verfügung. Diese Vorgaben entsprechen der rechtsverbindlichen Planung. Die Zielsetzungen eines attraktiven Parkplatzes mit Infrastruktureinrichtung wurden bisher nicht umgesetzt. Feste Versorgungs- und Infrastruktureinrichtung sind nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein mobiler Imbissstand, welcher saisonal genutzt wird. Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Das Gebiet nimmt durch die Nähe zur Ostsee eine wichtige Erholungsfunktion ein. Kleineräumig erfüllt das Plangebiet aufgrund der Nutzung als Parkplatz keine touristische Funktion. Das Untersuchungsgebiet ist durch die Landesstraße L01 verkehrlich sehr gut	Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz und für das Gebäude für die Infrastruktur vorgesehen. Da das Gebäude für Infrastruktur nicht vorhanden und nicht entstanden ist, ist es nicht mehr Ziel der Gemeinde an dem Bebauungsplan festzuhalten. Es war genügend Zeit, einen Standort, der leistungsfähig genutzt wird, zu entwickeln. Nun sollen alternative Möglichkeiten zur Strandversorgung und für den ruhenden Verkehr berücksichtigt werden. Darüber hinaus hat sich das Konzept für die Bereitstellung von Parkplätzen für Strandbesucher geändert. Der Bereich südlich der Wohlenberger Wiek soll bis auf die bereits bisher genutzten Parkplätze von ruhendem Verkehr im Wesentlichen freigehalten werden. Der ruhende Verkehr soll weiterhin auf dem bestehenden Saisonparkplatz vor dem Erlenbruch bzw. zwischen Erlenbruch und L 01 bestehen bleiben. Somit ist ein Mindestumfang an ruhendem Verkehr bereits abgesichert. Im Rahmen weitergehender Verfahren wird ein Angebot für den ruhenden Verkehr weiter östlich zur Liebeslaube hin vorgesehen. Durch die Rücknahme des Vorhabens reduzieren sich gleichzeitig auch die vom Vorhaben ausgehenden Lärm- und Immissionsbelastungen. Negative Auswirkungen durch eine Erhöhung der Verkehrszunahme werden durch die Aufhebung der Satzung ausgeschlossen.

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
		angebunden. Stausituationen in Straßenbereich sind an bestimmten Tageszeiten die Regel.	Ein neuer Parkplatzstandort an der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ westlich und östlich der Landesstraße L01 führt zu einer Veränderung des Verkehrsaufkommens. Bei der Ausweisung neuer Parkplatzflächen ist die Einhaltung der Grenzwerte für Emissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe, u.a.) unter Berücksichtigung des veränderten Verkehrsaufkommens zu berücksichtigen. Diese Anforderungen sind in der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	unerheblich	Die Flächen waren ursprünglich landwirtschaftlich genutzt und sind nun durch die insbesondere saisonale Parkplatznutzung anthropogen vorbelastet durch den ruhenden Verkehr. Im Plangebiet sind, mit Ausnahme eines Imbissstandes, keine Gebäude vorhanden. Auswirkungen auf gebäudebewohnende Arten sind somit nicht zu erwarten. Geschützte Biotop oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden. Eine gesonderte faunistische Betrachtung ist nicht erforderlich, weil die Rücknahme der Nutzung und die Aufrechterhaltung des bestehenden Saisonparkplatzes am Erlenbruch vorgesehen ist. Das Untersuchungsgebiet weist eine geringe biologische Vielfalt auf. Bereiche mit Baum- und Strauchbeständen befinden sich am nördlichen und östlichen Rand. Ansonsten ist eine artenarme Ausstattung zu verzeichnen. Geschützte Biotop nach § 20 NatSchAG M-V kommen innerhalb	Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Rücknahme des Parkplatzes. Es kommt zu einer Rücknahme von Flächen des ruhenden Verkehrs. Die Flächen können wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Auswirkungen auf im Randbereich vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind nicht zu erwarten. Angrenzende Waldflächen werden durch die Planung nicht berührt und Anforderungen des gesetzlichen Waldabstandes werden berücksichtigt. Schutzbedürfnisse der nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten werden unter Berücksichtigung der Rücknahme der Nutzung nicht betrachtet. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich und ursprünglich vorgenommene Maßnahmen müssen nicht mehr ausgeführt werden. Die Kompensationsmaßnahme östlich des Plangebietes, die bisher als Parkplatzfläche genutzt wird, wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr umgesetzt. Der „historisch“

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
		des Plangeltungsbereiches, mit Ausnahme der straßennahen Laubgebüsche und Heckenanpflanzungen, nicht vor.	genutzte Parkplatz unter dem Gehölzbestand bleibt weiterhin bestehen.
a5) Fläche	erheblich	Der Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 beträgt ca. 1,5 ha. Davon sind 995 m ² als Sondergebiet, ca. 9.893 m ² als Verkehrsflächen und 4.099 m ² als Grünflächen festgesetzt.	Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 und die Rücknahme der Nutzung als Parkplatz bzw. der Einrichtung für die Infrastruktur werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zurückgenommen. Die Gemeinde sieht vor, den Bereich ab der Zufahrt Campingplatz im Osten des Gebietes in Richtung Wohlenberg neu zu ordnen. Gemäß Flächennutzungsplan ist es vorgesehen Parkplätze östlich der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ zu errichten. Dies umfasst nach derzeitigem Stand eine Fläche von 4,27 ha.
a6) Boden, Bodenbelastungen	unerheblich	Im Plangebiet handelt es sich um Geschiebemergel mit einer mittleren Durchlässigkeit. Als Bodengesellschaften sind Lehm-/Tieflehm-Pseudogleye der Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluss typisch. Die Böden der Bruchwaldbereiche wurden postglazial überlagert. In unterschiedlichen Mächtigkeiten treten organogene, hydromorphe Böden auf. Die Höhen liegen zwischen 1,80 m und 11 m ü. HN. Es ist insgesamt flachwellig und das Gelände fällt im Allgemeinen nach Norden hin ab. Auch die zwischenzeitliche Nutzung als Parkplatz führte wie die intensive landwirtschaftliche Nutzung u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges und zur Nährstoff-	Die anthropogene Vorbelastung durch die Parkplatznutzung und die frühere landwirtschaftliche Nutzung wirkt sich nachteilig auf die Schutzgüter aus. Durch die Aufhebung der Nutzung wird eine Verbesserung zumindest dahingehend erreicht, dass die landwirtschaftliche Nutzung wieder ausgeübt werden kann; zumindest in Teilbereichen. Flächeninanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen erfolgt nicht bzw. wird deutlich reduziert. Bereits bestehende Bodenversiegelungen werden zurückgenommen. Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde hierfür nicht erforderlich und ursprünglich vorgenommene Maßnahmen müssen nicht mehr ausgeführt werden.

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
		anreicherung. Die Flächen sind durch die Nutzung bereits anthropogen vorbelastet. Im Bereich der Versorgungseinrichtung (Container mit Imbiss) bestehen Versiegelungen in Form von Pflastersteinen. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.	
a7) Wasser	unerheblich	Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Der Grundwasserleiter verläuft in glazifluviatilen Sanden und ist durch bindige Deckschichten (weichselzeitlicher Geschiebemergel) gut geschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Plangeltungsbereich > 2-5 m, im südlichen Plangeltungsbereich liegt er bei > 10m. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Innerhalb des Plangebietes sind keine Grundwasservorratsflächen ausgewiesen, sowie keine Anlagen zur Wassergewinnung oder zur Grundwassernutzung vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. In ca. 70 m Entfernung befindet sich die Wohlenberger Wiek. Über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 war vorgesehen gewesen, das anfallende Abwasser den öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen zuzuführen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser sollte örtlich auf dem Grundstück versickern.	Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Rücknahme der Nutzung als Parkplatz bzw. der Einrichtung für die Infrastruktur zurückgenommen. Durch die Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Versiegelung innerhalb des Plangeltungsbereiches. Eine dadurch bedingte Erhöhung des Oberflächenwassers wird ausgeschlossen.
a8, a9) Luft, Klima	unerheblich	Großklimatisch gehört der Plangeltungsbereich des zurückzunehmenden Bauungs-	Mit der Rücknahme der Planung wird Versiegelung und Bebauung mit Baukörpern ausge-

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
		planes Nr. 3 zum Küstenklima. Aufgrund der Nähe weist der Raum einen ausgeglichenen Temperaturgang, lebhafte Luftbewegungen, eine hohe Luftfeuchte und eine stärkere Bewölkung auf. Es besteht eine Vorbelastung des Plangebietes durch die L01. Die Flächen sind gehölzfrei. Die Fläche hat als Kaltluftentstehungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung. Im Plangeltungsbereich ist das Lokalklima durch die Nähe zur Ostsee positiv ausgeprägt. Es handelt sich um mäßig küstenfeuchtes Klima.	geschlossen. Eine stärkere Erwärmung wird vermieden. Für die Kaltluftentstehung ergeben sich bessere Bedingungen, die jedoch auch nur kleinklimatisch wirksam sind. Durch die Rücknahme der touristischen bzw. Parkplatznutzung und die Zuführung zur landwirtschaftlichen Nutzung werden Störungen der Luftzirkulation reduziert bzw. ausgeschlossen. Gleichzeitig werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 Ausgleichs- und Ersatzbelange zurückgenommen. Maßnahmen der Anpflanzungen werden im Zuge dessen zurückgenommen, sodass ein positiver Effekt auf mikroklimatischer Ebene durch Ausgleichspflanzungen nicht gegeben ist.
a10) Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	unerheblich	Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb einer abwechslungsreichen, ebenen bis kuppigen Landschaft mit Blickbeziehungen zur Wohlenberger Wiek. Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich einige Gehölzstrukturen und Waldbereich sowie ausgeräumt Ackerlandschaften. Das Orts- und Landschaftsbild ist stark durch die ansteigende Landschaft mit Blickbeziehung zur Ostsee geprägt. Der Bereich zwischen dem Erlenbruch und der Ortslage in Niendorf wird bau- und parkplatzfrei gestaltet. Somit wird die Bedeutung als landschaftlicher Freiraum beachtet.	Die Veränderungen des Landschafts- und des Ortsbildes durch Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wird nun durch Rücknahme der Planungsabsichten und Festsetzungen ausgeschlossen. Die Rücknahme von baulicher und Parkplatznutzung berücksichtigt den landschaftlichen Freiraum. Unter Berücksichtigung der neuen gemeindlichen Ziele ist es wichtig den Freiraum zwischen dem Erlenbruch und der Ortslage Niendorf zu erweitern und alternative Angebote für den ruhenden Verkehr anzubieten. Die Geländesituation erfährt keine Änderungen.
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	unerheblich	Das GGB „Wismarbucht“ DE 1934-302 und das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ 1934-401 befinden sich unmittelbar nördlich vom Plangebiet.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine Umweltverträglichkeit festgestellt worden. Die Verträglichkeit mit der Natura 2000-Schutzgebietskulisse, insbesondere mit

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
			dem EU-Vogelschutzgebiet wurde unter der Maßgabe, dass nur während der Saison eine vollständige Nutzung des Plangebietes für Parkplätze erfolgt, bestimmt. Ohne die Nutzung der Flächen als Parkplatz bzw. bei gleichartiger alternativer Nutzung im Nahbereich für den ruhenden Verkehr wird auch weiterhin von einer Verträglichkeit des ruhenden Verkehrs am Standort Wohlenberger Wiek ausgegangen. Alternative Möglichkeiten zur Strandversorgung und für den ruhenden Verkehr sind in der Beschlussvorlage des Entwurfs des Flächennutzungsplanes dargestellt. Für den neuen Parkplatzstandort an der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ westlich und östlich der Landesstraße L01 in Richtung Beckerwitz ist eine Überprüfung der FFH-Verträglichkeit durchzuführen. Dabei ist für jedes Gebiet (europäisches Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ 1934-401 sowie für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbucht“ DE 1934-302) eine separate Betrachtung vorzunehmen.
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	s. Punkt a1	Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 und die Zuführung in einer landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	unerheblich	Als kulturhistorisch bedeutsames Landschaftsbestandteil ist ein Bodendenkmal im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 3 vorhanden.	Die Veränderung des Bodendenkmales durch die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wird durch die Rücknahme der Planungsabsichten und Festsetzungen ausgeschlossen.
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich	Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.	Aufgrund der Rücknahme der Planung werden schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	Durch die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schloss eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz gerade aus noch erschwerte diese.	Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz und für das Gebäude für die Infrastruktur vorgesehen. Die Flächen können wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Die Umwandlung hin zu landwirtschaftlich genutzten Flächen schließt eine gleichzeitige Nutzung regenerativer Energien aus.
g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind die Flächen des B-Planes Nr. 3 als Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt. Es liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Hohenkirchen vor.	In der Beschlussvorlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen sind die Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Parkplatzes „Liebeslaube“ gemäß dem Bebauungsplan Nr. 3 zurückgenommen worden. Gemäß der Beschlussvorlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans wurden weiter östlich und westlich des Campingplatzes „Liebeslaube“ beidseits der Landesstraße L01 Parkplatzflächen ausgewiesen.

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nicht betroffen	Das Plangebiet war aufgrund der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der saisonalen Parkplatznutzung und den ruhenden Verkehr anthropogen vorgeprägt. Dies führte zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen Boden/ Wasser/ Klima/ Pflanzen und Tiere einander.	Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Durch die Rücknahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes und die Zuführung zur landwirtschaftlichen Nutzung werden auch gleichzeitig die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zurückgenommen. So kommt es durch das Vorhaben zu keinen Bodenversiegelungen wodurch Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung ausgeschlossen werden. Ein Verlust von Boden und ein gleichzeitiger Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren wird vermieden. Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich und ursprünglich vorgenommene Maßnahmen müssen nicht mehr ausgeführt werden. Die Aufhebung des Bebauungsplanes löst für keines der einzelnen Schutzgüter eine Betroffenheit aus, daher kann davon ausgegangen werden, dass eine kumulierende Wirkung nicht zu erwarten ist.

5.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde im Zuge einer Umweltverträglichkeitsstudie eine faunistische Potenzialabschätzung für die Tierartengruppen Amphibien und Reptilien (Herpetofauna), Brutvögel und Säugetier vorgenommen. Durch die Rücknahme des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) werden gleichzeitig Flächen des ruhenden Verkehrs zurückgenommen. Die Flächen können wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse der nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten werden durch die Rücknahme der Nutzung nicht erwartet.

5.6. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Liebeslaube“ der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) ist mit einer Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz und für Gebäude für die Versorgung und Infrastruktur verbunden. Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich und ursprünglich vorgenommene Maßnahmen müssen nicht mehr ausgeführt werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 durchgeführt. Die Berechnung des Kompensationsbedarfs richtet sich nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3.

Der resultierende Eingriffswert wurde mit 10.197 m² ermittelt. Zur Kompensation des Eingriffs wurden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

- Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsende Hecken (mit hoher Qualität),
- Anpflanzung von Einzelbäumen (hoch verschult) und als Hochstamm, Stammumfang $\geq 16/18$ cm
- selbstständige Vegetationsentwicklung auf derzeitigem Intensivacker.

Die Anpflanzfläche betrug ca. 2.850 m². Daraus ergab sich ein Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 5.130 m². Für die Pflanzung von 12 Einzelbäumen ergab sich ein Kompensationsflächenäquivalent von 1.890 m². Für die Umwandlung von Ackerland in eine natürliche Sukzession wurde bei einer Fläche von 1.800 m² ein Kompensationsflächenäquivalent von 3.240 m² ermittelt. Insgesamt konnten im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 10.260 m² kompensiert werden. Nach Abzug der Fläche vom benötigten Eingriffswert (10.197 m²) ergab sich ein geringer Wertüberschuss von 63 m² Kompensationsflächenäquivalent.

Weiterhin war es vorgesehen gewesen die bisher genutzte Parkplatzfläche östlich des Plangebietes aus der Nutzung herauszunehmen. Betroffen war das Flurstück 56/1, Gemarkung Niendorf, Flur 1. Es war eine vollständige Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen geplant. Für die Kompensationsfläche (1.848 m²) wurde ein Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 4.158 m² ermittelt. Einschließlich der 63 m² Wertüberschuss ergab sich für das Plangebiet ein Gesamtwertüberschuss von 4.221 m². Das überschüssige Kompensationsflächenäquivalent von 4.221 m² sollte durch ein Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden.

Für die Rückführung der geplanten Flächen der touristischen bzw. der Parkplatznutzung zu einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ursprungszustand wer-

den im Bereich des, als Imbissstand genutzten, aufgestellten Containers Entsiegelungsmaßnahmen (Entfernung von Pflastersteinen) notwendig. Weiterhin ist für die Herstellung des Ursprungszustandes, die Entfernung von Abzäunungen, mobilen Versorgungseinrichtungen (Containerstand), Fahrradständern und Verkehrsbeschilderung notwendig. Über Aufschüttungen soll wieder eine Geländeangleichung an die umgebende Landschaft erfolgen. Es wird die Durchführung von bodenverbessernden Maßnahmen empfohlen. Die Rückführung der Fläche ist zu regeln.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) verzichtet, bleiben die Flächen des ruhenden Verkehrs sowie zur Errichtung von touristischen Infrastruktureinrichtungen unverändert bestehen. Umbau und Neubau wären im Rahmen der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig. Insgesamt sind keine erheblichen Veränderungen bezüglich der Umweltschutzgüter gegeben.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu §2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleiplans zu berücksichtigen sind.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz und für das Gebäude für die Infrastruktur geplant. Alternative Standorte für die Errichtung von öffentlichen Parkplatzflächen sind gemäß Beschlussvorlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen, weiter östlich vor der Zufahrt des Campingplatzes „Liebeslaube“, beidseitig der Landesstraße L01 vorgesehen.

8. Zusätzliche Angaben

8.1. Hinweise auf Kenntnislücken

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem frühzeitigem Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie unter Berücksichtigung und Kenntnisnahme vorliegender Untersuchungen aus dem Baugenehmigungsverfahren ergeben sich für die Gemeinde derzeit keine Hinweise auf Kenntnislücken.

Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de sowie die Angaben der Umweltverträglichkeitsstudie (Quelle: Umweltverträglichkeitsstudie für die Bebauungspläne Nr. 3 und 4 für die Parkplätze östlich von Niendorf in der Gemeinde Groß Walmstorf – Erläuterungsbericht, Planungsbüro Mahnel, vom 24. September 2002) genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

8.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bei dem hier vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf). Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens hat das Plangebiet planungsrechtlich wieder den Status einer landwirtschaftlichen Fläche.

Das Instrument des Monitorings gemäß § 4c BauGB greift in diesen Bereichen nicht. Für die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist festzuhalten, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes, mit gleichzeitiger Rücknahme von Flächen des ruhenden Verkehrs sowie von touristischen Infrastruktureinrichtungen und die Wiederherstellung der Flächen hin zu dem Ausgangszustand einer landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Veränderungen der Umweltbelange zu erwarten sind. Für die Neuanlage von Parkplatzflächen auf anderen Flächen sind eigene Verfahren durchzuführen.

10. Referenzliste der Quellen

- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008)
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Juni 2016)
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (August 2011)
- Umweltverträglichkeitsstudie für die Bebauungspläne Nr. 3 und 4 für die Parkplätze östlich von Niendorf in der Gemeinde Groß Walmstorf – Erläuterungsbericht, Planungsbüro Mahnel, vom 24. September 2002

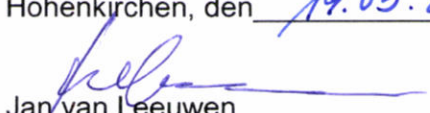
TEIL 3

Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Parkplatz Liebeslaube“ (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03. 03. 2020 gebilligt.

Hohenkirchen, den 19. 05. 2020


Jan van Leeuwen
Bürgermeister
der Gemeinde Hohenkirchen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hohenkirchen durch das:

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