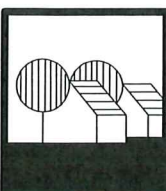
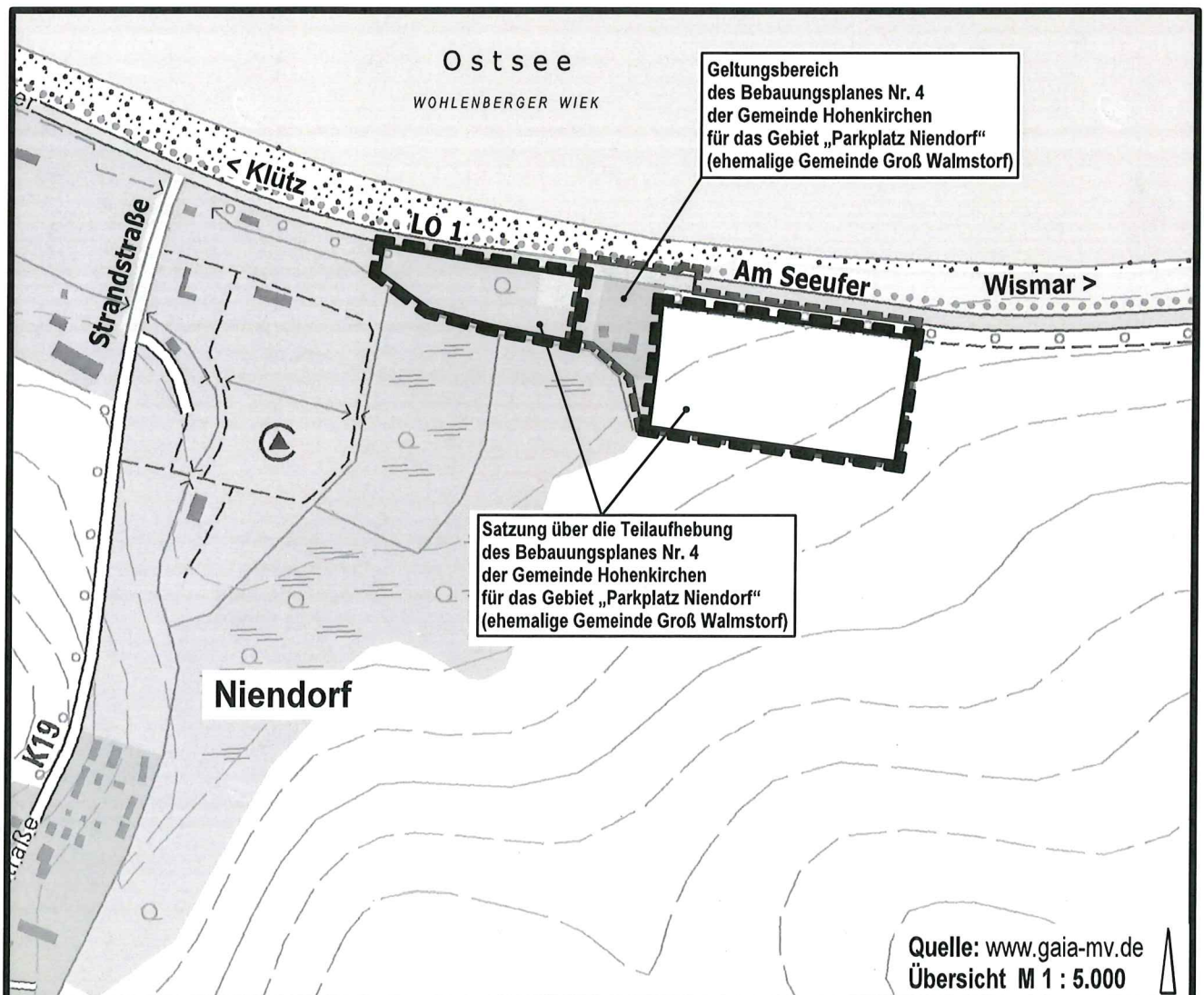


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HOHENKIRCHEN

FÜR DAS GEBIET "PARKPLATZ NIENDORF" (EHEMALIGE GEMEINDE GROß WALMSTORF) INCLUSIVE AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17. Dezember 2020

Satzung

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) inklusive Ausgleichs- und Ersatzflächen

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	5
1.4.	Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
1.5.	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1.	Abgrenzung des Plangebietes	7
2.2.	Plangrundlage	8
2.3.	Gebiets- und Bestandssituation	8
2.4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	12
3.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	12
3.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	13
3.3.	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan	14
3.4.	Flächennutzungsplan	14
3.5.	Landschaftsplan der Gemeinde Hohenkirchen	19
3.6.	Weitere Planungsgrundlagen	19
4.	Planinhalte und Planfestsetzungen	19
4.1.	Planungsziele	19
4.2.	Planungsalternativen	19
4.2.1.	Bisheriges Konzept	19
4.2.2.	Veränderte Konzepte des ruhenden Verkehrs	20
4.2.3.	Verzicht auf weitergehende Parkplätze	20
4.2.4.	Schlussfolgerung	20
4.3.	Planfestsetzungen	20
4.4.	Planungsrechtliche Einordnung nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes	26
5.	Immissionsschutz	27
6.	Verkehrliche Erschließung	27
7.	Ver- und Entsorgung	27
8.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	28

9.	Flächenbilanz	28
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	28
10.1.	Städtebauliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes	28
10.2.	Abwägung privater Belange	29
10.3.	Entschädigungsansprüche	30

TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht	31
---------------	--	-----------

1.	Anlass und Aufgabenstellung	31
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	31
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	32
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	34
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
5.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	39
5.2.	Bewertungsmethodik	40
5.3.	Vorbelastungen	41
5.4.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	42
5.5.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	50
5.6.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	50
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	50
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	50
8.	Zusätzliche Angaben	51
8.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	51
8.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	51
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
10.	Referenzliste der Quellen	52

TEIL 3	Ausfertigung	53
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	53
2.	Arbeitsvermerke	53

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches gemäß Bekanntmachung über den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4	8
Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern. Der Plangeltungsbereich wurde mit einem schwarzen Kreis symbolisch dargestellt.	12
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP, 2011) Westmecklenburg. Das Vorhabengebiet wurde mit einem schwarzen Kreis symbolisch dargestellt.	13
Abb. 4: Bisherige Darstellung für den ruhenden Verkehr in Niendorf	15
Abb. 5: Absichten zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs an der Wohlenberger Wiek (Stand der Beschlussvorlage Entwurf)	16
Abb. 6: Auszug Arbeitsstand Flächennutzungsplan Entwurfsvorlage mit Flächen für den ruhenden Verkehr vor der Zufahrt zum Parkplatz „Liebeslaube“	17
Abb. 7: Ausdehnung des FFH-Gebiets, Gebiet der Planaufhebung rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2020, mit eigener Bearbeitung)	35
Abb. 8: Ausdehnung des SPA-Gebiets, Gebiet der Planaufhebung rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2020, mit eigener Bearbeitung)	35
Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Gebiet der Planaufhebung rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), 2020, mit eigener Bearbeitung)	36
Abb. 10: Ausdehnung des Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wieck“, Gebiet der Planaufhebung rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2020, mit eigener Bearbeitung)	37
Abb. 11: Naturräumliche Bestandsituation des Geltungsbereiches über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen	39

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 – bzw. der Parkplatz im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde so nicht qualitativ hergestellt, wie die Gemeinde dies gewünscht und beabsichtigt hat. Obwohl sich die Gemeinde mit dem Eigentümer bemüht hatte, eine qualitativvolle Ausgestaltung des Parkplatzes mit Infrastruktur innerhalb und außerhalb der Saison zu gestalten, ist dieses nicht realisiert worden. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 wurden die Flächen für den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der starken Frequenz des Strandbereiches vorbereitet, jedoch sämtlich nicht realisiert. Zur Beruhigung des Strandbereiches sollen insbesondere im Bereich „Liebeslaube“ vor der Zufahrt zu den Strandbereichen 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 Flächen sind in den Jahren seit 1990 nicht für eine Parkplatznutzung in Anspruch genommen und vorbereitet worden. Die Infrastruktureinrichtung bleibt erhalten und wird geregelt. Der „historisch“ genutzte Parkplatz wird ganzjährig genutzt und bleibt erhalten. Für den ruhenden Verkehr bestehen nunmehr im Bereich an der Wohlenberger Wieck im Bereich der Gemeinde Hohenkirchen andere Zielvorstellungen. Die im Bestand vorhandenen unscheinbaren Parkplätze unter den Gehölzen sollen erhalten bleiben; die Flächen des Gehölzbestandes werden nicht zu Ausgleichs- und Ersatzflächen umgesetzt. Zusätzliches Parkplatzangebot soll im Abschnitt zwischen der Zufahrt zur Jugendherberge Beckerwitz und zur Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ unter Wahrung von landschaftlich wertvollen Sichtbeziehungen geschaffen werden, so dass der Bereich der Landesstraße am Strand hinter der Wohlenberger Wieck nicht durch zusätzlichen Parksuchverkehr von Strandbesuchern frequentiert wird bzw. dies weitestgehend ausgeschlossen wird.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Zielsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 bestehen in der Aufrechterhaltung des Infrastrukturangebotes. Dieses wird weiterhin festgesetzt.

Die Parkplätze, die ursprünglich auf der Ackerfläche entstehen sollten, werden zurückgenommen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen, die als Kompensation vorgesehen waren, wurden nicht realisiert. Die Aufrechterhaltung des Parkplatzbetriebes auf Ackerflächen ist nicht mehr vorgesehen. 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 5. Juli 2018 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Amtes Klützer Winkel vom 25. Juli 2018 bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde darüber unterrichtet.

Die Gemeinde Hohenkirchen hat des Weiteren den Beschluss über den Vorentwurf zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst. Der Beschluss über den Vorentwurf 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 26.09.2019 wurde der Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist im Amtsblatt bekanntzugeben. Es ist darauf hinzuweisen, 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 ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 ist darauf hinzuweisen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind. In der Bekanntmachung ist auf den Umweltbericht und auf den Verzicht von Fachgutachten und Untersuchungen hinzuweisen. Es ist auf die Arten umweltbezogener Informationen hinzuweisen.

Das Beteiligungsverfahren ist durchzuführen. Die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sind zu behandeln. Dies erfolgt in öffentlicher Sitzung.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die Belange entsprechend durch Rücknahme des Parkplatzes beachtet.

1.4. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 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

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) inklusive Ausgleichs- und Ersatzflächen besteht aus:

- Teil A,
- Teil B,
- Verfahrensübersicht.

Der Bebauungsplan wird in Teilen aufgehoben. Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes gilt die Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Planes dargelegt werden. Auf der Planzeichnung der Satzung wird das Verfahren zur Teilaufhebung durch Verfahrensvermerke entsprechend dokumentiert. Festsetzungen im Sinne der Planzeichnung Teil A, des Text Teil B ergeben sich nur noch in dem Bereich, für den die Satzung erhalten bleibt. Durch die Verfahrensvermerke wird das entsprechend dokumentiert.

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 und nordöstlich der Ortslage Niendorf. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Landesstraße und dem Campingplatz Niendorf bzw. dem Waldbereich.

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

Der Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Geh- und Radweg begleitend zur Landesstraße (L 01),
- im Osten: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur, einschließlich der Fläche für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, begrenzt:
 - im Norden: durch den Geh- und Radweg begleitend zur Landesstraße (L 01),
 - im Osten: durch das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur
 - im Süden: durch einen Erlenbruch,
 - im Westen: durch einen bestehenden Saisonparkplatz,

Der Geltungsbereich der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 um Flächen des Parkplatzes im östlichen Bereich und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen im westlich an den Infrastrukturbereich angrenzenden Gehölzbestand sind extern und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind hinsichtlich des Eigentums im Wesentlichen private Flächen und nur untergeordnet gemeindeeigene Grundstücke betroffen. Von der Aufhebung sind lediglich private Flächen betroffen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes berührt maßgeblich private Belange durch Rücknahme der planungsrechtlich gesicherten zulässigen Nutzungen für den Parkplatz, die jedoch nicht ausgeübt wurde und die Rücknahme der beabsichtigten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem Parkplatz unterhalb des Erlenbruches, der genutzt wird. Die Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 als solche bleiben erhalten.

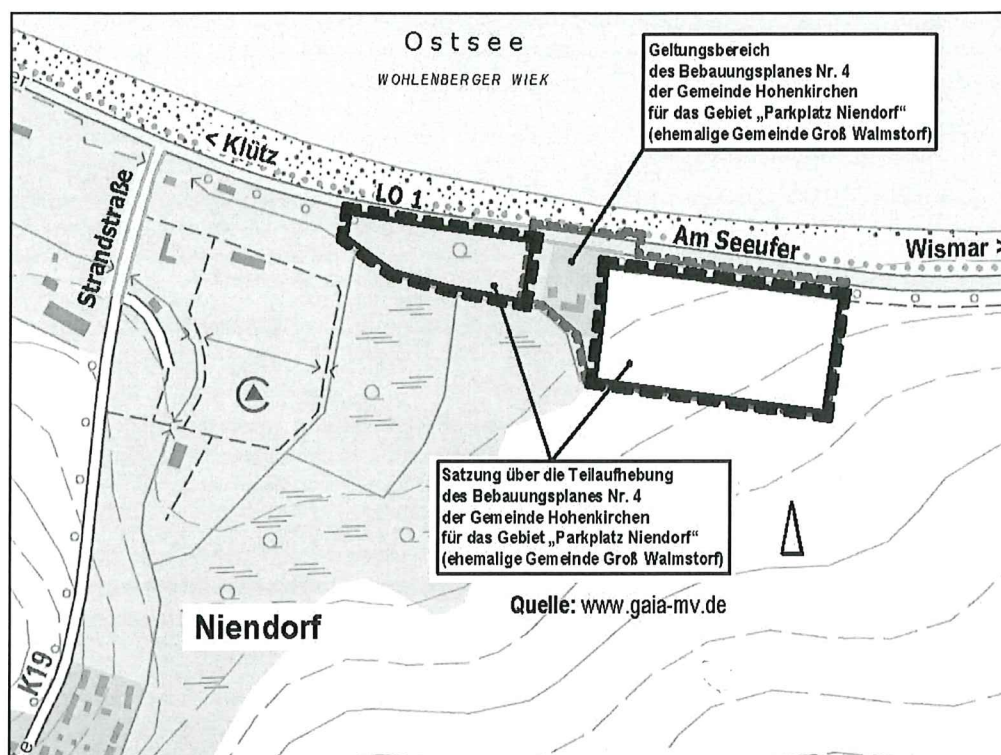


Abb. 1: Darstellung des Plangeltungsbereiches gemäß Bekanntmachung über den Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4

2.2. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4, Maßstab M 1:1.000. Der zur Aufhebung bestimmte Teil des Planes 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. 4 besteht. Die Gemeinde Hohenkirchen fasste somit den Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Bereich der ehemaligen

Gemeinde Groß Walmstorf. Es verbleibt innerhalb des Plangeltungsbereiches bei der Absicht, die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur zu erhalten.

Die Realisierung des Parkplatzes im Bebauungsplan Nr. 4 sah vor, Flächen für Parkplätze zugunsten von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches zurückzunehmen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes war neben den Anlagen des sonstigen Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur die Anlage eines Parkplatzes im östlichen Plangebiet vorgesehen. Die Flächen wurden in der Vergangenheit nicht als Parkplatz entwickelt und auch nicht als solche genutzt. Der weitere Betrieb der Strandversorgung ist im Gesamtkonzept der Gemeinde Hohenkirchen für den Strand an der Wohlenberger Wiek weiterhin vorgesehen. Diese Zielsetzungen bleiben aufrechterhalten. Hingegen sollen neue Parkplätze im Bereich vor der Zufahrt zur Wohlenberger Wiek östlich im Abschnitt zwischen der Zufahrt nach Beckerwitz-Ausbau und der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“, also vor dem Strandbereich geschaffen werden. Der Bereich soll neu geordnet werden. Die Parkplätze sollen möglichst östlich vor der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ errichtet werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 vorgesehen.

Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte ursprünglich beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan Nr. 4 neben der Verbesserung der touristischen Infrastruktur an der Wohlenberger Wiek Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr vorzubereiten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur sowie die Herstellung von Saisonparkplätzen geschaffen. Andere für das Parken unter dem Erlenbruch und westlich der Infrastruktureinrichtungen gelegene und genutzte Flächen, die für den Naturhaushalt bedeutungsvoller eingeschätzt wurden, sollten entlastet und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden.

Die Gemeinde möchte weiterhin die Infrastruktur erhalten. Diese wird von den Besuchern und Gästen des Strandes gut genutzt. Die Festsetzungen zur Betreuung der Infrastruktur innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 bleiben weiterhin aufrechterhalten. Da Parkplätze im Zeitraum seit 2005 nicht entwickelt wurden und die Gemeinde mittlerweile ein anderes Konzept hat, werden nun die Flächen für den Parkplatz zurückgenommen und die Sicherung der Flächen für die Landwirtschaft erfolgt. Der Bebauungsplan ist dafür in diesem Teilbereich 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 vorhandenen 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. Im Bereich des Parkplatzes am Campingplatz Niendorf ist auch nur noch der Erhalt der Parkplätze im Bereich unter den Erlen und dem Gehölzbestand vorgesehen.

Das Aufstellungsverfahren ist zweistufig durchzuführen. Ein Umweltbericht ist Bestandteil der Planunterlagen. Auf die veränderten Umweltbelange im Zusammenhang mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist einzugehen.

Mit der Planung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden Flächen mit der Funktion als Parkplatz zurückgenommen (wurden nie als solche für den Parkplatz genutzt) 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 der zur Teilaufhebung vorgesehen ist, sind im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf als Flächen für den ruhenden Verkehr und als Flächen für die touristische Infrastruktur dargestellt. Ebenso sind die Flächen des sonstigen Sondergebietes für Infrastruktur im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 4 westlich der Infrastruktur sind auch als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen des zur Aufhebung vorgesehenen Parkplatzes sind als beständiger Parkplatz und als temporärer Parkplatz dargestellt. Bindeglied zwischen Ausgleichs- und Ersatzflächen und Flächen des ruhenden Verkehrs ist das sonstige Sondergebiet für Infrastruktur. In dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenkirchen für den Bereich an der Wohlenberger Wiek im Bereich des Parkplatzes Niendorf sind im Bereich der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 4 keine Flächen mehr für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Es sind lediglich die Flächen für das sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur vorgesehen. Berücksichtigt werden im Entwurf des Flächennutzungsplanes nunmehr die westlich an das sonstige Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur angrenzenden Flächen vor dem Erlenbruch für den ruhenden Verkehr. Die bisher vorgesehenen Flächen des ruhenden Verkehrs östlich der Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur werden nicht mehr dargestellt. Hier werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit findet das veränderte Parkplatzkonzept der Gemeinde Berücksichtigung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 besteht die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 4 für den Parkplatz „Niendorf“, für den die Regelung zur Versorgung und Infrastruktur und die Herstellung von Parkplätzen vorbereitet wurde, wurde durch die Bekanntmachung rechtskräftig. Zur Schaffung des Planungsrechts auf anderen Flächen ist durch die Gemeinde die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 Park- und Suchverkehr, 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. Südwestlich befindet sich der Campingplatz Niendorf mit zugehörigen Stellplätzen und Infrastruktur sowie Flächen für den ruhenden Verkehr.

Östlich angrenzend an den Bebauungsplan befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Naturräumlicher Bestand

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stellen sich hinsichtlich der Nutzung sehr unterschiedlich dar. Die Flächen des Parkplatzes vor dem Erlenbruch als östliche Begrenzung des Campingplatzes werden insbesondere in den Sommermonaten aber auch ganzjährig gut genutzt. Im Bereich des Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur, die sogenannte „Tamila-Beach“, haben sich Einrichtungen für die Infrastruktur und Strandversorgung etabliert. Der Bereich ist anthropogen, ebenso wie der Parkplatz beeinflusst. Auf den für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Flächen ist keine Nutzung erfolgt. Hier ist die landwirtschaftliche Nutzung vorherrschend und im Bestand vorhanden.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur sind feste bauliche Anlagen vorhanden. Daneben befinden sich auf dem Grundstück auch der Standort für eine WC-Anlage und variable Containerstandorte. Der Bereich ist von der Aufhebung nicht berührt.

Maßgeblich als naturräumlicher Bestand ist der westlich angrenzende vorhandene Erlenbruch. Im östlichen und südlichen Bereich des zur Teilaufhebung vorgesehenen Parkplatzes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die straßenbegleitenden Bäume entlang der Landesstraße und des Geh- und Radweges sind zu sichern.

Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebietungsbereich der Teilaufhebung befindlichen Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Die Zufahrt ist durch festgesetzte Flächen für den Verkehr über private und öffentliche Flächen außerhalb des Bereiches der Teilaufhebung gesichert. 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. 4 der Gemeinde Hohenkirchen befinden sich Natura 2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ – DE 1934-302, in ca. 60 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- und Gehölzbiotope (s. Punkt 4 unter Teil 2 der Begründung).

Wasserschutzgebiete

Die Aufhebung eines Teils der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 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
-

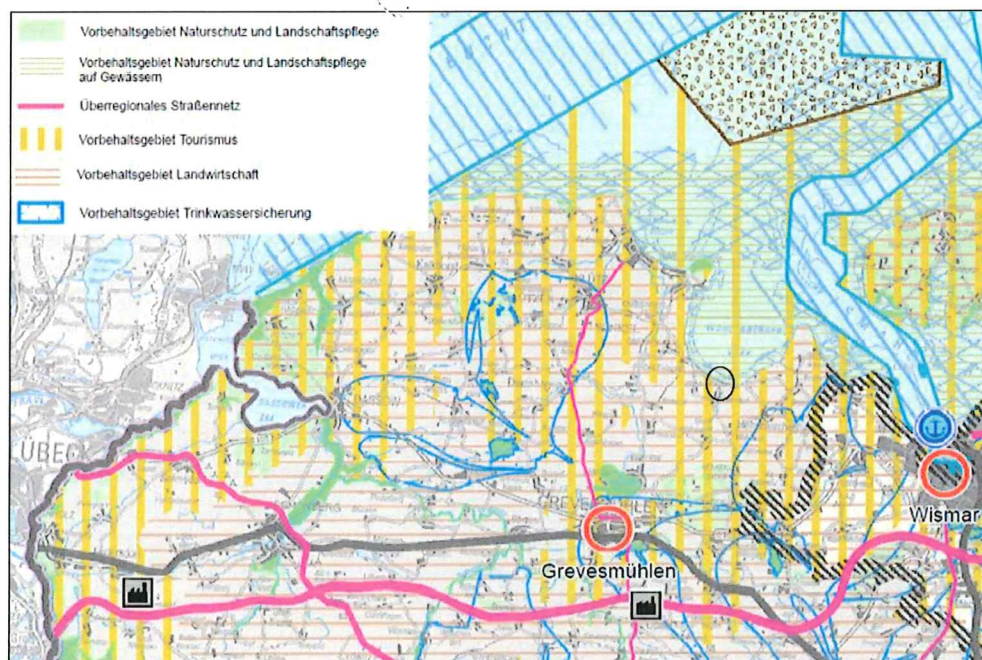


Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, 2016) Mecklenburg-Vorpommern. Der Plangeltungsbereich wurde mit einem schwarzen Kreis symbolisch dargestellt.

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 Wieck liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus im Küstenraum, Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege auf Gewässern und im FFH-Gebiet. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz er-

geben sich keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen. Ersatzweise sollen andere Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Die Infrastruktureinrichtung bleibt auch festsetzungsseits erhalten.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielsetzungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert. Im Jahr 2016 erfolgte die Teilfortschreibung des RERP WM für das Kapitel 6.5 Energie.

Für die Gemeinde Hohenkirchen sind folgende Ziele dargestellt:

- innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes,
- innerhalb des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Die Landesstraße L01 von Wismar nach Klütz ist als überregionales Straßennetz dargestellt.

Durch das Gebiet der Gemeinde Hohenkirchen verläuft ein Teilstück des überregionalen europäischen Fernwanderweg E9, der im RERP als regional bedeutsames Radroutennetz dargestellt ist.

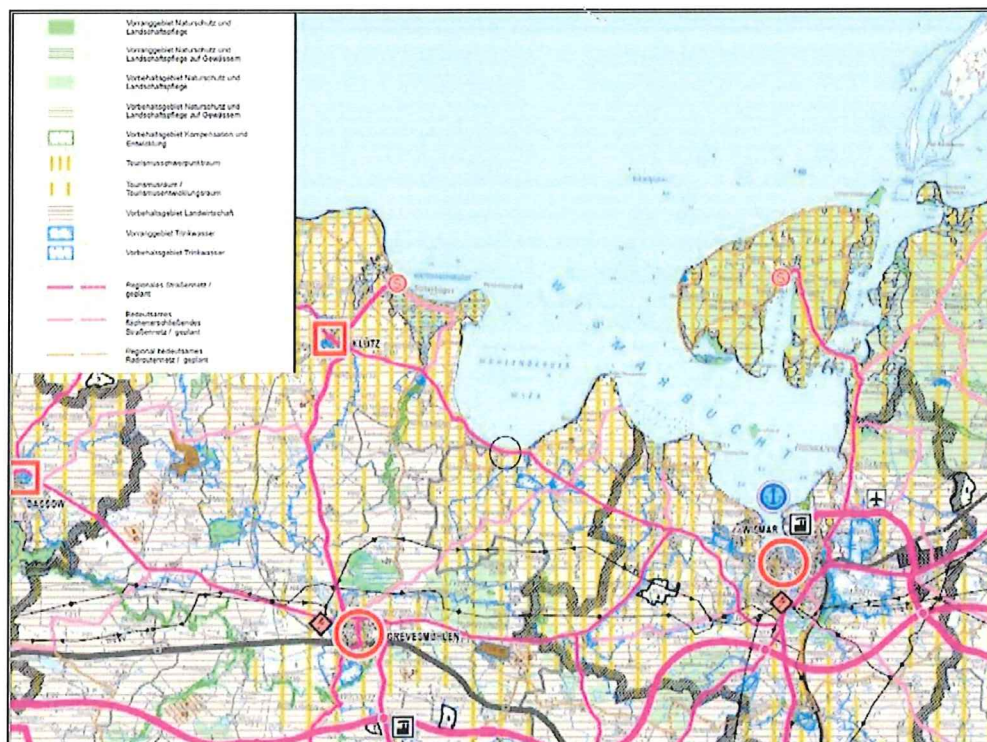


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RERP, 2011) Westmecklenburg. Das Vorhabengebiet wurde mit einem schwarzen Kreis symbolisch dargestellt.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen. Die touristische Infrastruktur bleibt erhalten und somit ist die Versorgung am Strand gesichert.

3.3. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) im Wesentlichen folgende Aussagen übernommen:

- 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.

Die ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf hatte seiner Zeit die Vereinbarkeit mit den Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege überprüft und konnte dies auch begründet darstellen. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes und dem Verzicht auf den Parkplatz ergeben sich durch die Rücknahme der Zielsetzungen keine Auswirkungen auf die Zielsetzungen des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP WM, 2008); aus naturräumlicher Sicht betrachtet in jedem Falle eher Verbesserungen in dem von der ursprünglichen Planfestsetzung betroffenen Bereich als Parkplatz. Da der gutachtliche Landschaftsrahmenplan das gutachtliche Landschaftsprogramm MV untersetzt, wird auf letzteres hier kein weiterer Bezug genommen.

3.4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich der ehemaligen 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 Flächennutzungs-

plan der Gemeinde Hohenkirchen. Hier sind die Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Parkplatzes „Niendorf“ gemäß Bebauungsplan Nr. 4 (Teilaufhebung) 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 ortsnah liegen aufrecht zu erhalten. Diese Nutzung geht einher mit einer verbesserten Parkraumbewirtschaftung.

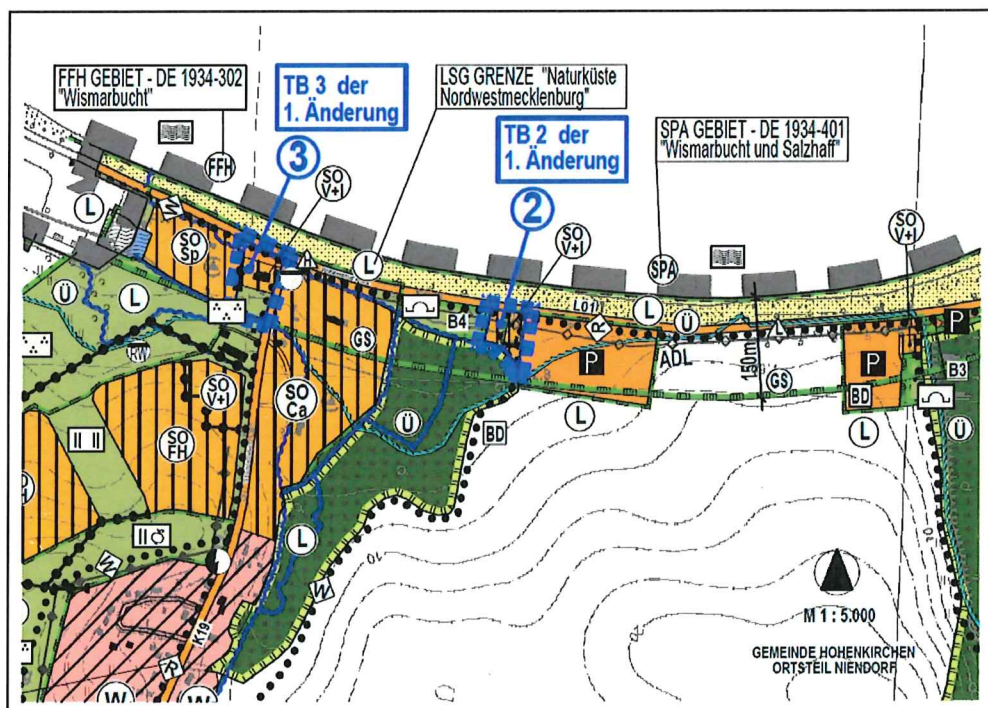


Abb. 4: Bisherige Darstellung für den ruhenden Verkehr in Niendorf

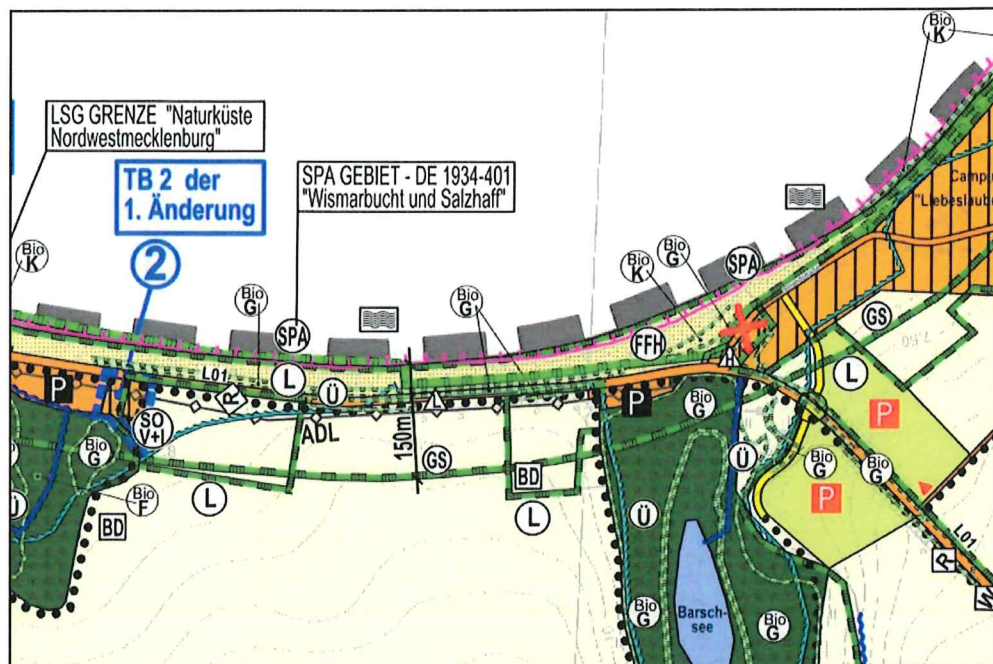


Abb. 5: Absichten zur Entwicklung des ruhenden Verkehrs an der Wohlenberger Wiek (Stand der Beschlussvorlage Entwurf)

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.

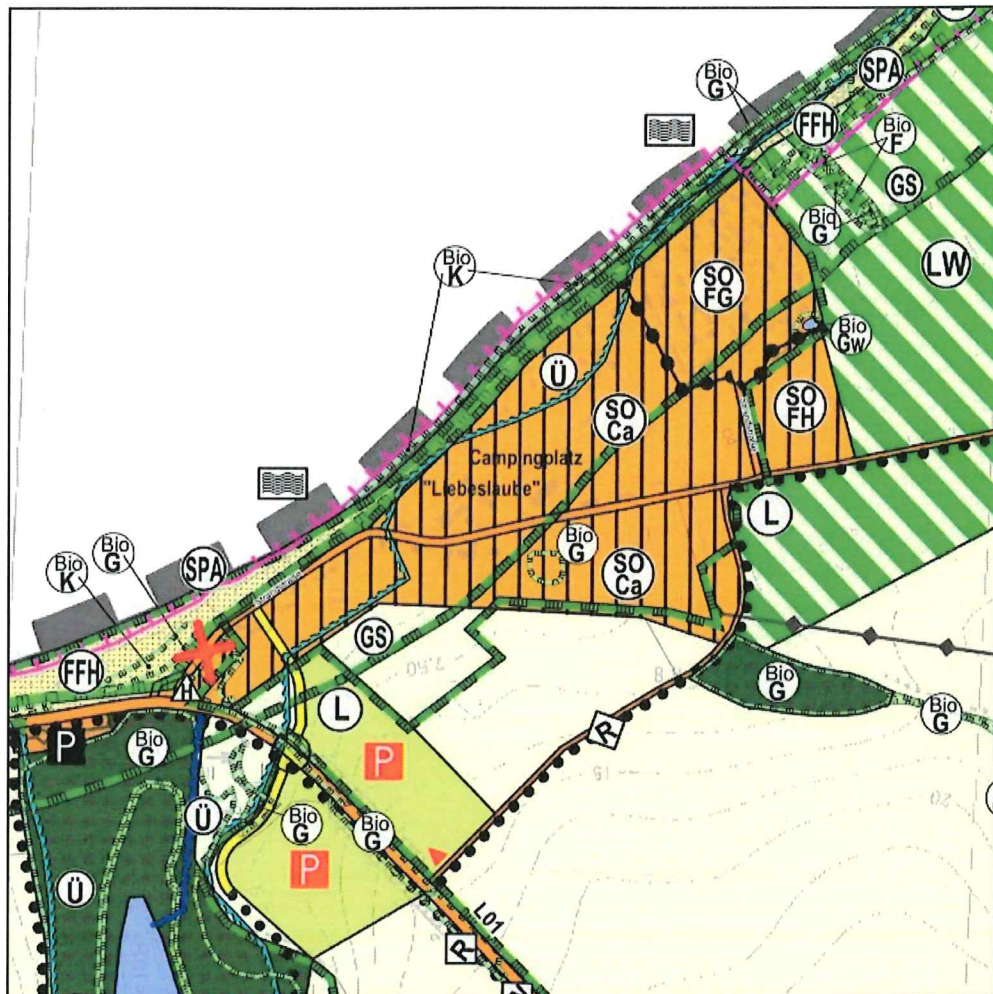


Abb. 6: Auszug Arbeitsstand Flächennutzungsplan Entwurfsvorlage mit Flächen für den ruhenden Verkehr vor der Zufahrt zum Parkplatz „Liebeslaube“

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 Eingangportal 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 Seegras,
10. Berücksichtigung von Unterstellmöglichkeiten für Maschinen, die zur Strandbewirtschaftung benötigt werden,
11. Bau eines Tierhotels, in dem z.B. Hunde oder Katzen während des Strandbesuches aufgenommen werden,
12. Pferdeboxen für Reiter, sofern das Reitwegenetz hergestellt ist.

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. Reitwegenetz 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.

Auch durch die Rücknahme der Parkplätze im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 erhofft sich die Gemeinde eine Verbesserung der Situation. Die unbebauten Flächen zwischen Niendorf und der „Liebeslaube“ bleiben als solche erhalten.

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 Hohenkirchen hat das Planungsziel den Bebauungsplan Nr. 4 in Teilen und zwar für den Parkplatz aufzuheben. Die Infrastruktur als solche wird erhalten. Es ist beabsichtigt die Funktion als Parkplatz in den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 4 zurückzunehmen und die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich zu belassen. In der Vergangenheit gab es keine Aktivitäten und Zielsetzungen für die Umsetzung des Parkplatzes aus privater Sicht. Die Gemeinde hat ihre Zielsetzungen für die Errichtung von Parkplätzen in diesem Bereich zurückgenommen und neue Zielsetzungen formuliert.

Die qualitätsvolle Ver- und Entsorgung kann durch die Aufrechterhaltung des Betriebes innerhalb des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur aufrechterhalten werden.

4.2. Planungsalternativen

Die Gemeinde Hohenkirchen hat sich mit Planungsalternativen beschäftigt. Für den Bereich an der Wohlenberger Wiek ist die bestehende Situation, die für die Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 4 planungsrechtlich und auch von der Ausführung unterschiedlich zu bewerten ist, maßgebend. Entscheidend ist, dass die Gemeinde unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation ein anderes Konzept entwickelt, das den heutigen Anforderungen an eine qualitätsvolle Absicherung des Fremdenverkehrs entsprechen kann.

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 An-

sprüchen 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. Zusätzliche Parkplätze werden auf Flächen außerhalb des Erholungsbereiches (vor der Wohlenberger Wiek) geschaffen.

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. Das Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die Flächen des Parkplatzes wird fortgeführt. Die Einrichtung der Infrastruktur und Strandversorgung, die sich etabliert hat, soll weiterhin gesichert werden (Tamila-Beach). Neue und zusätzliche Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr werden auf anderen Flächen gemäß Zielkonzept des Flächennutzungsplanes vorbereitet.

4.3. Planfestsetzungen

Die Gemeinde erhält nur diejenigen Planfestsetzungen aufrecht, die für den Bereich des verbleibenden Bebauungsplanes Nr. 4 gelten. Die übrigen Festsetzungen entfallen. Die Anforderungen an den Teil B-Text werden gemäß Bebauungsplan Nr. 4 bzw. der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 nachfolgend berücksichtigt.

TEIL B - T E X T

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER GEMEINDE GROß WALMSTORF FÜR DAS GEBIET „PARKPLATZ NIENDORF“ (§ 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 die Errichtung einer 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 einzugrünen 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 3,50 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. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN

In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

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 angobierte Dachziegel).

Dachaufbauten dürfen $\frac{1}{4}$ der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Unzulässig sind liegende Dachfenster.

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.

5. WERBEANLAGEN

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

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 Reihenabstand von 1,00 m vorzusehen. Alle 15m ist ein Überhälter bzw. Heister zu setzen. Folgenden Arten sind zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung als Leichte Heister (2xv m.B 200-225): Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*),

Sträucher (2xv 40-60): Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

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 Solitärbäume (250-300) zu verwenden.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Die mit Erhaltungsboten festgesetzten flächigen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

SÄ/A2

4. ~~AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGELTUNGS- BEREICHES~~

~~Auf dem Flurstück 70/7 sowie dem östlichen Teil des Flurstückes 70/2, Gemarkung Niendorf, Flur 1, ist auf einer Fläche von 6.069 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 europaeus*), Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*).~~

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

SÄ/M1

4. ~~BELANGE DES VOGELSCHUTZES~~

~~Zur ausreichenden Wahrung der Belange des Vogelschutzes wird durch die Gemeinde die saisonale Nutzung des Parkplatzes P 2 auf die Monate Mai bis September eines jeden Jahres beschränkt und festgesetzt.~~

SÄ/M2

5. ~~ZUORDNUNGSFESTSETZUNG~~

~~Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe sind jeweils anteilig auf den vom Eingriff betroffenen Grundstücken vorzusehen.~~

~~Gemäß § 135a Abs. 1 BauGB sind die Maßnahmen durch den jeweiligen Vorhabenträger durchzuführen.~~

~~Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Parkplätzen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sind Ausgleichsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Maßnahmen sind jeweilig im Zusammenhang mit der Herstellung des jeweiligen Parkplatzabschnittes (P1, P2) durch den Verursacher des Eingriffs zu realisieren.~~

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

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

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

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 den Küstelinien gelegene Bereiche befinden sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Ausnahmegenehmigung ist Voraussetzung für die Realisierung von Baumaßnahmen innerhalb des genannten Bereiches vor Baubeginn.

SÄ/A2

6. ~~AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES~~

~~Auf dem Flurstück 70/7 sowie dem östlichen Teil des Flurstückes 70/2, Gemarkung Niendorf, Flur 1, ist auf einer Fläche von 6.069 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 europaeus), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica).~~

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

SÄ/M1

7. ~~SICHERUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE~~

~~Die Flächen der Flurstücke 70/7 und 70/2 der Gemarkung Niendorf, Flur 1, befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde sichert ab, dass die Flächen im Umfang des Eingriffs für die Herstellung des Parkplatzes zur Verfügung gestellt werden und dass die bisher auf dem Flurstück 70/7 ausgeübte Parkplatznutzung bei Inbetriebnahme des Parkplatzes P 2 entsprechend beendet werden. Die Nutzung von Parkplätzen auf dem Flurstück 70/7 wird zu dem Zeitpunkt abgeschlossen, für den die Inbetriebnahme der Parkplatzfläche P 2 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt. Anpflanzungen auf der zur Nutzungsaufgabe vorgesehenen Parkplatzfläche auf dem Flurstück 70/7 sind gemäß Hinweis für die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme unter laufender Nummer 6 auszuführen.~~

SÄ/M2

8. ~~EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN INSBESONDERE MIT DER HERSTELLUNG DES PARKPLATZABSCHNITTES P2~~

~~Zum Ausgleich der Eingriffe im Zusammenhang mit der Herstellung der Parkplätze, insbesondere mit der Herstellung des Parkplatzabschnittes P2 sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken der Gemeinde, Flurstück 70/7 und Flurstück 70/2 der Gemarkung Niendorf, Flur 1, auszuführen. Diese Maßnahmen sind im Zusammenhang mit dem Eingriff zur Herstellung des Parkplatzes P2 auf einer Fläche von wenigstens 3.824,15 m² auszuführen. Verantwortlich wird der Verursacher des Eingriffs für die Herstellung des Parkplatzes P2.~~

SÄ

9. ~~ZEITRAUM FÜR DIE BEPFLANZUNG~~

~~Als Zeitraum für die Herstellung der externen und internen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird festgelegt, dass diese spätestens eine Vegetationsperiode bzw. Pflanzperiode nach Herstellung baulicher Anlagen jeweils abschnittsbezogen (für den Parkplatz P1 bzw. P2) auszuführen sind.~~

Unter Berücksichtigung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf sind planungsrechtliche Festsetzungen nur noch für die verbleibenden Teile erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (Teilaufhebung) gelten nur für die erforderlichen Zielsetzungen.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur bleiben erhalten. Ebenso werden weiterhin Festsetzungen zum Ausschluss von Garagen und für die ausnahmsweise Zulässig-

keit von Nebenanlagen getroffen. Die Vorgaben zur Höhenlage bleiben erhalten. Ebenso bleiben Festsetzungen zu Sichtflächen erhalten.

In Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden lediglich die Festsetzungen zur Befestigung der Parkplätze reduziert; darauf wird verzichtet. Parkplätze werden nicht mehr hergestellt als Parkplätze für Strandbesucher. Die Errichtung von Stellplätzen ist durch die Festsetzungen für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur erfasst.

In Bezug auf die Festsetzungen zur Grünordnung werden sämtlich die Belange zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Parkplatz erforderlich wären, reduziert. Auf sie wird vollständig verzichtet. Eingriffe im Zusammenhang mit der Herstellung eines Parkplatzes erfolgen nicht mehr.

Es verbleibt lediglich die Anforderung, ggfs. im Zusammenhang mit der Herstellung des Geh- und Radweges gemäß Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 eine weitergehende und ergänzende Heckenpflanzung im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung vorzusehen. Dies ist weiterhin durch die Festsetzungen in der Planzeichnung gedeckt.

Auf Zuordnungsfestsetzungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Parkplätze kann verzichtet werden.

Im Zusammenhang mit dem Hinweisen werden sämtlich Anforderungen an externe Ausgleichsflächen reduziert. Die externen Ausgleichsflächen westlich des Sondergebietes Versorgung und Infrastruktur sind nicht mehr erforderlich.

Die Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Teilen der Flurstücke der Gemeinde, Flurstück 70/7 und Flurstück 70/2 der Gemarkung Niendorf Flur 1 ist nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinde hält die Zielsetzungen für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur aufrecht und wird planungsrechtliche Regelungen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Betreibers treffen. Anforderungen im Zusammenhang mit großflächigen ruhenden Verkehr werden nicht mehr weiterverfolgt. Die Gemeinde hat hier ein anderes Entwicklungskonzept. Da die Maßnahmen zur Herstellung des Parkplatzes nicht erfolgt sind, kann auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; auch im Zusammenhang mit ggfs. temporärer Nutzung, verzichtet werden. Die Gemeinde favorisiert ein anderes Konzept des ruhenden Verkehrs und hat dies in dieser Begründung dargestellt.

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 zu erhalten. Dies ist durch das veränderte Parkplatzkonzept aus Sicht der Gemeinde auch möglich.

4.4. Planungsrechtliche Einordnung nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Bei den Flächen des Teils des Bebauungsplanes der Teilaufhebung handelt es sich derzeit um Flächen gemäß § 30 BauGB. Nach erfolgter Teilaufhebung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB. Mit der Teilaufhebung

des Bebauungsplanes ändert sich die Beurteilungsgrundlage der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung von Parkplätzen. Im Bereich des verbleibenden Bebauungsplanes bleibt das bestehende Planungsrecht bestehen. Privilegierungstatbestände sind in der Regel im Außenbereich für diese Anlagen nicht gegeben. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes entfallen ebenso die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen. Insbesondere im Bereich des Sondergebietes für Versorgung und Infrastruktur waren bauliche Anlagen und anthropogene Vorbelastungen bereits vorhanden; ebenso für den Bereich des Bebauungsplanes im Bereich des Parkplatzes innerhalb des Bebauungsplanes.

5. Immissionsschutz

Durch den Verzicht auf den Parkplatz auf landwirtschaftlichen Flächen vor Niendorf 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 ergeben sich durch Verzicht auf den Parkplatz nicht. Die Ver- und Entsorgung innerhalb des verbleibenden Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 ist gesichert. Entsprechender Bedarf zur Ver- und Entsorgung wird für die verbleibenden Flächen für Versorgung und Infrastruktur durch die Gemeinde weiterhin berücksichtigt. Auf den entfallenden Flächen für 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 diese durch die Gemeinde außerhalb und unabhängig des Bebauungsplanes (in Teilaufhebung) für den bestehenden und nicht weiter pla-

nungsrechtlich geregelten Parkplatz und die Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur durch die Gemeinde bei Erfordernis abgestimmt; auch unter Einbeziehung des privaten Betreibers. Dies erfolgt ggf. im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in Teilbereichen für das Sondergebiet Versorgung und Infrastruktur.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise bleiben erhalten für die Flächen außerhalb des Bereiches der Teilaufhebung.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird um die Flächen der Parkplätze P1 und P2 und darauf enthaltende Anpflanzfestsetzungen bzw. umsäumende Anpflanzfestsetzungen reduziert.

Die ursprünglich zum Parkplatz gehörige Zufahrt bleibt weiterhin als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um hier ggfs. die Zufahrt für den Landwirt dauerhaft zuzulassen und zu sichern.

Planfestsetzungen werden somit hier nicht verändert.

Flächennutzung	Flächengröße (m ²)
▪ Sonstiges Sondergebiet V + I gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	2.976
- davon innerhalb von Baugrenzen	(556)
▪ Straßenverkehrsfläche	624
▪ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Zufahrt auf den Acker	126
▪ Geh- und Radweg	891
▪ Straßenbegleitgrün	1.543
▪ Grünfläche	681
▪ Fläche für Wald	39
Gesamtflächengröße (m²)	6.880

Die ursprünglich vorgesehene Fläche für Ausgleich und Ersatz wird zurückgenommen; die Ursprungsnutzung als Parkplatz bleibt hier erhalten.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Städtebauliche Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes

Unter Berücksichtigung der Umsetzung der veränderten Ziele der der Gemeinde Hohenkirchen kommt es zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4. Die Zielsetzungen der Gemeinde sind begründet dargelegt. Im Ergebnis werden die Eigentumsrechte für die Fläche des Parkplatzes 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 werden in Vorbereitung von dringend erforderlichen und attraktiv gestalteten Flächen des ruhenden Verkehrs bisher genutzte Flächen für den ruhenden Verkehr zurückgenommen. 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 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. Der ruhende Verkehr hat sich nicht verändert und die Gemeinde möchte den vorhandenen Standort der „Tamilabeach“ im Wesentlichen so erhalten und auch die daran westlich angrenzenden Flächen des ruhenden Verkehrs. Es bestand hinreichend Zeit die Zielsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen. Aus Sicht der Gemeinde werden Belange des Privateigentümers durch die Aufnahme des Planes dadurch nicht berührt, dass auch keine Initiativen zur Entwicklung als Parkplatz vorgesehen waren und sind. Die Gemeinde ist an der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Strandes und die Begrüßung der Gäste interessiert und entwickelt deshalb den Parkplatz und das Konzept des ruhenden Verkehrs nach heutigen Zielsetzungen.

Die Gemeinde ist zwingend aufgefordert, zur Umsetzung des Tourismuskonzeptes ein anspruchsvolles Konzept des ruhenden Verkehrs umzusetzen. Die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Flächen für die Infrastruktur bleiben erhalten. Das Recht zur Errichtung von Stellplätzen/Parkplätzen wird zurückgenommen. Die damit im Zusammenhang stehenden Flächen für Ausgleich und Ersatz werden auch zurückgenommen, so dass die bisherige Nutzung als öffentlicher Parkplatz unter den Bäumen weiterhin bestehen bleibt. Die Parkplätze bleiben erhalten.

Im Zusammenhang mit der Natura2000-Schutzgebietskulisse wurde durch die Behörden darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse zur Natura2000-Verträglichkeit für die planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 4 geregelten 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/Teilaufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 4 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.

Da auch eine temporäre Nutzung für Parkplätze auf der im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Fläche nicht erfolgt ist, sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem Zusammenhang mit dem Parkplatz erforderlich.

10.2. Abwägung privater Belange

Nach Ermittlung der privaten Belange und in Kenntnis des Beteiligungsverfahrens ist davon auszugehen, dass private Belange berührt sind, jedoch private

Interessen durch die Aufhebung/Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht 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 wird die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Gemeinde wird das Verfahren entsprechend auswerten. 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. Es wird nicht mehr die Alternative für Parkplätze im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4 als erforderlich angesehen. Die Infrastruktur ist vorhanden und soll auch erhalten werden. Das Konzept des ruhenden Verkehrs soll auf Flächen, die der Gemeinde zur Verfügung stehen und die besser dem Erholungswert an der Wohlenberger Wiek entsprechen, umgesetzt werden.

10.3. Entschädigungsansprüche

Die Planaufhebung/Teilaufhebung 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/Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist nach Einschätzung der Gemeinde kein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB entstanden, da konkrete Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinde nicht bekannt sind.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Hohenkirchen verfügt für den Bereich der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf. Innerhalb des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen für ein Sondergebiet für Versorgung und Infrastruktur und die Errichtung eines Parkplatzes östlich vom Campingplatz in Niendorf gesichert. Im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohenkirchen ergibt sich kein Erfordernis mehr zur Realisierung der Parkplätze innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4. Es wurde der Beschluss zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst. Die Gemeinde hat die Absicht, den Bereich ab der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ an der Wohlenberger Wiek in Richtung Niendorf und 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 bzw. der Bebauungsplan Nr. 4 teilaufgehoben 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. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die bisher nicht realisierten Parkplätze planungsrechtlich zurückgenommen. Die vorhandenen Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur „Tamila-Beach“ bleiben erhalten und sind für die qualitätsgerechte Strandversorgung wichtig. Auf die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann verzichtet werden, weil Bebauung im Infrastrukturbereich bereits vorhanden war und die planungsrechtliche Regelung mit dem Bebauungsplan Nr. 4 erfolgte, der Parkplatz als Ziel nicht errichtet wurde und zurückgenommen wurde, die vorhandenen Parkplätze vor dem Erlenbruch unter dem Gehölzbestand weiter genutzt werden sollen.

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 bzw. Teilaufhebung 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. 4 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) liegt östlich des Campingplatzes der Ortslage 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 zur Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich östlich/ nordöstlich des Campingplatzes Niendorf und südlich der Landesstraße L01.

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt ca. 2,6 ha. Davon nehmen die Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur etwa einen Bereich von 0,7 ha für das Baugebiet, für Straßenverkehrsflächen, für Anteile des Parkens, für den Geh- und Radweg und für Straßenbegleitgrün sowie Grün- und Waldflächen ein. Der Bereich der Teilaufhebung für die Parkplätze nimmt eine Fläche von etwa 1,9 ha ein. Davon betreffen die Flächen des saisonalen und des dauerhaften Parkens etwa 1,7 ha. Die weiteren Flächen sind Flächen für den Geh- und Radweg und Grünflächen.

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 Teilaufhebung eines Teils des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 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 Inanspruchnah-

me 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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen werden keine Flächen mehr für die bauliche Nutzung des Parkplatzes/ von Parkplätzen in Anspruch genommen. Vielmehr kommt es zu einer Rücknahme der geplanten Nutzung. Die Eingriffe im Zusammenhang mit der Neuplanung eines Parkplatzes werden in einem gesonderten Verfahren beurteilt und ermittelt.

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. Mit der Rücknahme des Planungsrechts für die Herstellung von Parkplätzen ist auch die Auswirkung auf artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der Parkplatznutzung nicht mehr gegeben.

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 Teilaufhebung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 werden keine weiteren Bodenflächen mehr für die Nutzung als Parkplatz in Anspruch genommen. Vielmehr kann nach einer Rücknahme weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen, so wie bisher, 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. Durch die Rücknahme des Planungsrechts im Zusammenhang mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 ergeben sich mit dem Verzicht der geplanten Realisierung des Parkplatzes keine zusätzlichen Auswirkungen auf Gewässer.

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 Gemeinde Hohenkirchen 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. 4 und des zur Teilaufhebung vorgesehenen Bereiches der Gemeinde Hohenkirchen vor Niendorf befinden sich Natura 2000-Gebiete (siehe nachfolgende Abbildung):

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

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die Rücknahme der Flächen für den ruhenden Verkehr werden Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete durch Parkplätze ausgeschlossen.

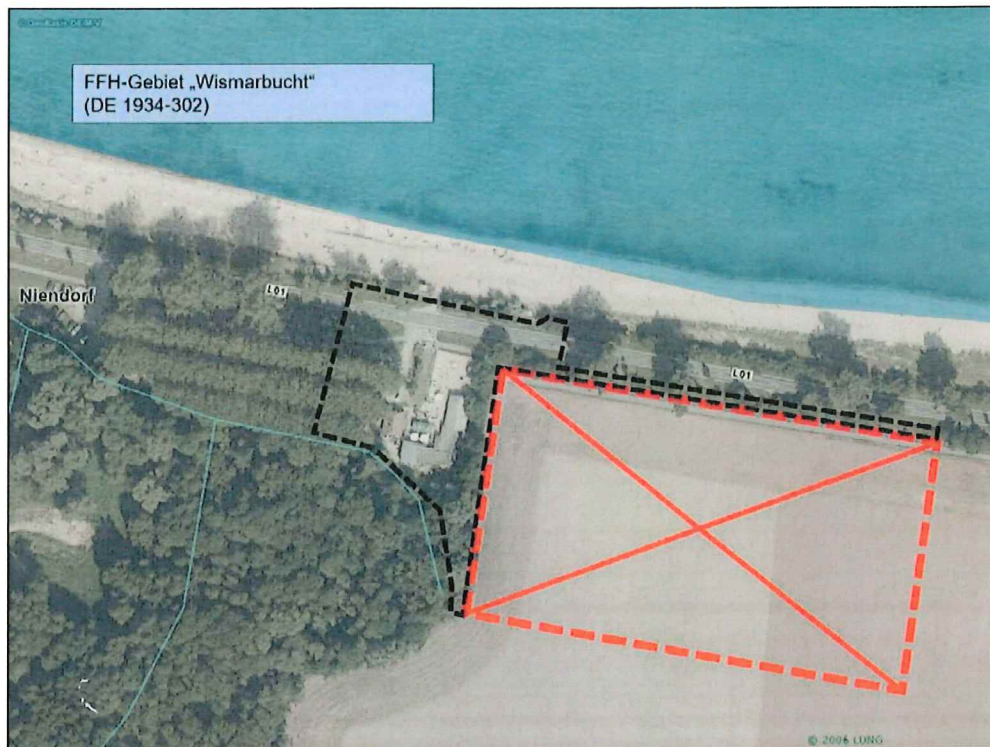


Abb. 7: Ausdehnung des FFH-Gebiets, Gebiet der Planaufhebung rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2020, mit eigener Bearbeitung)

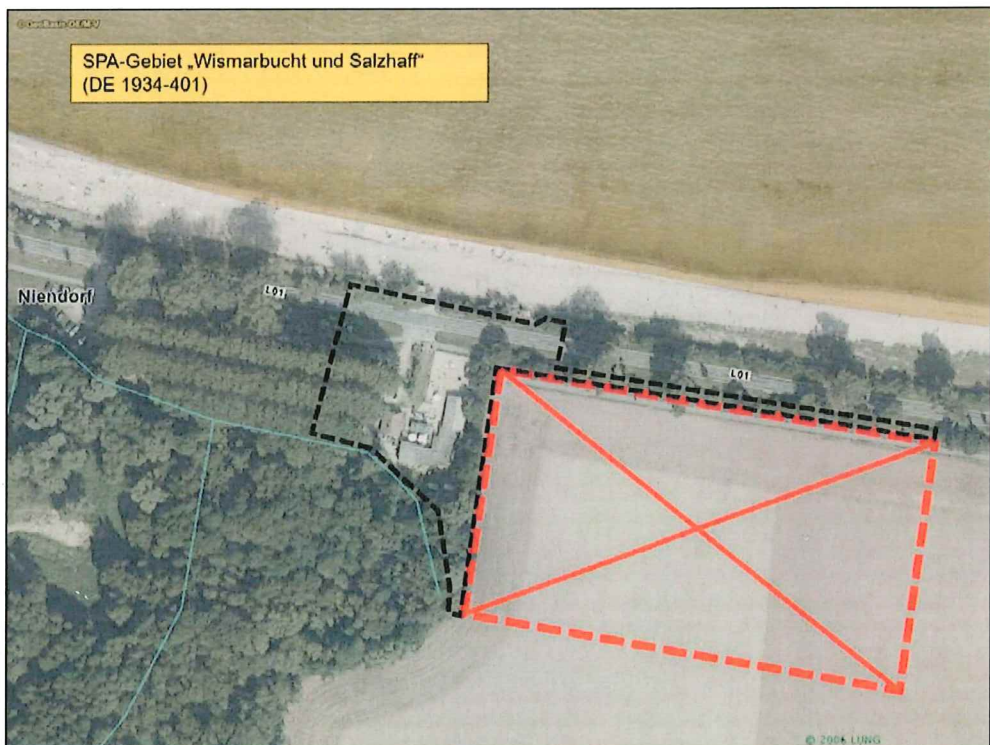


Abb. 8: Ausdehnung des SPA-Gebiets, Gebiet der Planaufhebung rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2020, mit eigener Bearbeitung)

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-, und Gehölzbiotope. Nachfolgend sind die genauen Bezeichnungen der einzelnen geschützten Biotope aufgeführt:

- Biotop-Nr.: NWM30000HWI00500 - Offenwasser Bodden,
- Biotop-Nr.: NWM09560 - Hecke; Überhälter
- Biotop-Nr.: NWM09551 - Naturhecke; Feldgehölze
- Biotop-Nr.: NWM09555 - Naturhecke; Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- Biotop-Nr.: NWM09528 - Naturhecke; Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Quellbereiche

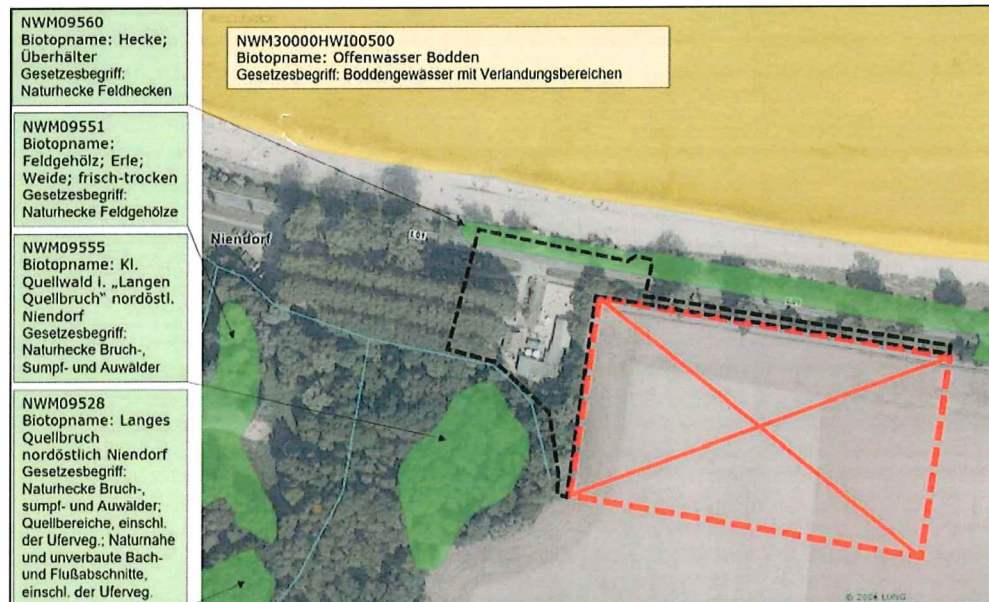


Abb. 9: Gesetzlich geschützte Biotope nach §20 NatSchAG M-V, Gebiet der Planaufhebung rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), 2020, mit eigener Bearbeitung)

Wasserschutzgebiete

Die Teile der Teilaufhebung der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung 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.

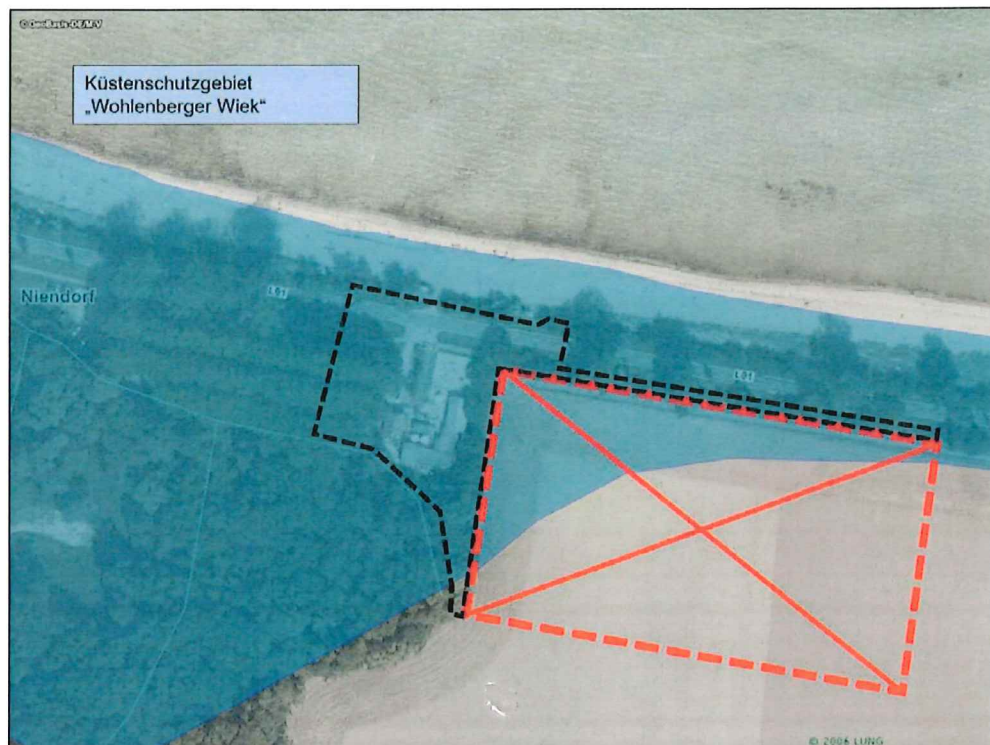


Abb. 10: Ausdehnung des Küstenschutzgebiet „Wohlenberger Wieck“, Gebiet der Planaufhebung rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), 2020, mit eigener Bearbeitung)

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine 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 Bestandssituation hat sich im Wesentlichen nicht geändert. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der ehemaligen Gemeinde Groß Walmstorf war folgendes zur Lage des Plangebietes und zu vorhandenen Bestandsstrukturen ausgeführt:

"5. Lage des Plangebietes
und vorhandene Bestandsstrukturen.

*Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang des Ortsteiles Niendorf. Nördlich wird es von der Landesstraße L 01 begrenzt. Hier befinden sich auch einige Gehölzstrukturen wie Einzelbäume (als aufgelöste Baumreihe) und Strauchgruppen. Dominierende Einzelbäume sind Pappel (*Populus spec*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Charakteristische Sträucher sind Holunder (*Sambucus nigra*), Rosen (*Rosa spec.*), Schneebeere (*Symphoricarpos albus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hartriegel (*Cornus sanguineum*). Daneben ist auch Jungwuchs einiger Großbäume wie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche und Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) vorhanden. Ein Großteil der vorhandenen Sträucher ist erst in den letzten Jahren gepflanzt worden.*

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

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

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

Aus faunistischer Sicht ist die Nähe zum EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-Bucht“ bedeutsam. Da eine saisonale Nutzung der Parkplätze vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Zusammenhang nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Diese Auffassung begründet sich auch dadurch, dass für den Großteil des Parkplatzes nur eine Nutzung in der Zeit von Mai bis September des jeweiligen Jahres beabsichtigt ist. Auch die Herstellung als wassergebundener Saisonparkplatz und die kleinwüchsige Umpflanzung trägt dazu bei, Veränderungen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Bereiche des Küstenhinterlandes werden weitgehend geschont und stehen weiter als Nahrungsgebiet zur Verfügung. Der Parkplatz ist unmittelbar an den besiedelten Bereich und der Straße vorgesehen. Durch die Eingrünungseffekte kann auf längere Zeit gesehen eine Abschirmung auch der jetzt besiedelten Bereiche erreicht werden. Ein Eingriff in potentielle Nahrungsgebiete ist gegeben - ist insgesamt aber gering.

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

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

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

Die örtliche Situation ist auf der beigefügten Abbildung ersichtlich.



Abb. 11: Naturräumliche Bestandsituation des Geltungsbereiches über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen

5.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird von den ursprünglichen Zielen zur Errichtung von touristischen Infrastruktureinrichtungen und Flächen für den ruhenden Verkehr die Rücknahme des Parkplatzes erfolgen. Die geplante Nutzung des Parkplatzes östlich der Infrastruktureinrichtungen wird nicht mehr verfolgt. Für diese Flächen bleibt somit die landwirtschaftliche Nutzung bestehen. Die Nutzung als Parkplatz wird aufgehoben. Somit erfolgt auch kein Eingriff. Da bisher auch keine Eingriffe für die Herstellung eines Parkplatzes realisiert wurden, werden keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Für die Infrastruktureinrichtungen erfolgte seinerzeit eine planungsrechtliche Regelung des Bestandes. Der vor dem Bruchwald vorhandene Parkplatz wird weiterhin genutzt und die Ausgleichsfläche, die hier vorgesehen war und jedoch nicht umgesetzt worden ist, wird zurückgenommen.

Die Darlegungen im Umweltbericht beziehen sich auf den zur Teilaufhebung vorgesehenen Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4. Weiterhin werden die von der Teilaufhebung des Planes ausgehenden oder geminderten Auswirkungen auf die umliegenden Flächen betrachtet.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf den zur Teilaufhebung vorgesehenen Teil des Plangebietes, 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 Teilaufhebung eines Teils des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen werden die bisher planungsrechtlich geregelten Anforderungen für die Flächen für den ruhenden Verkehr, für die Parkplätze dauerhafter und saisonaler Nutzung (P1 und P2) aufgehoben. Die Zielsetzungen für die touristische Infrastruktur wurden teils unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes realisiert und werden fortgeführt. Eine Sicherung der Parkplatznutzung erfolgt nicht. An die Stelle der Parkplatznutzung tritt die landwirtschaftliche Nutzung.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht darzustellen. Die Betrachtungen beziehen sich auf den zur Teilaufhebung vorge-

sehenen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4, auf die Parkplätze.

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 auf den Flächen des vorhandenen Parkplatzes und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Die Fläche, die teilaufgehoben wird, wird landwirtschaftlich genutzt. Andere anthropogene Nutzungen/ Vorbelastungen als die landwirtschaftliche Nutzung erfolgen auf der Fläche nicht. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz verbunden und die Flächen bleiben weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert. Beeinträchtigungen des Plangebietes der Teilaufhebung bestehen aus Sicht der Gemeinde Hohenkirchen nicht.

5.4. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
a1) Mensch	unerheblich	<p>Das Plangebiet der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 befindet sich östlich der Ortslage Niendorf und nordöstlich des Campingplatzes. Der rechtskräftige Bebauungsplan berücksichtigt die Einrichtung für die Infrastruktur, die Herstellung eines neuen Parkplatzes und nach Errichtung des neuen Parkplatzes die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Realisiert ist die Anlage der touristischen Infrastruktur. Der auf der potentiellen Ausgleichsfläche bereits dauerhaft betriebene Parkplatz wird weiterhin betrieben. Die für den Parkplatz vorgesehene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Tourismusschwerpunktraum sowie in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.</p> <p>Das Gebiet nimmt durch die Nähe zur Ostsee eine wichtige Erholungsfunktion ein. Kleiräumig erfüllt das Plangebiet aufgrund der Nutzung als Parkplatz keine touristische Funktion. Das Untersuchungsgebiet ist durch die Landesstraße L01 verkehrlich sehr gut angebunden. Stausituationen in Straßenbereich sind an bestimmten Tageszeiten die Regel.</p>	<p>Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die Flächen des Parkplatzes ist die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz vorgesehen. Die Infrastruktur und der unter dem Gehölzbestand betriebene Parkplatz bleiben vorhanden (potentielle externe Ausgleichsfläche).</p> <p>Die Gemeinde hat alternative Möglichkeiten zur Strandversorgung und für den ruhenden Verkehr in ihrem Planungskonzept für die Gesamtgemeinde berücksichtigt. Das Konzept für die Bereitstellung von Parkplätzen für Strandbesucher hat sich 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 und westlich der Infrastruktureinrichtung bestehen bleiben. Somit ist ein Mindestumfang an ruhendem Verkehr bereits abgesichert.</p> <p>Im Rahmen weitergehender Verfahren wird ein Angebot für den ruhenden Verkehr weiter östlich und südlich der Zufahrt zum Campingplatz „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 Teilaufhebung der Satzung in den</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
			<p>umgebenden Flächen ausgeschlossen. Ein neuer Parkplatzstandort südlich der bisherigen Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“, hier 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.</p>
<p>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Die Flächen des Parkplatzes sind landwirtschaftlich genutzt und unterliegen lediglich der landwirtschaftlichen Nutzung. Geschützte Biotope 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 westlichen Rand. Ansonsten ist eine artenarme Ausstattung zu verzeichnen. Geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V kommen innerhalb des Plangeltungsbereiches, mit Ausnahme der straßennahen Laubgebüsche und Heckenpflanzungen, nicht vor.</p>	<p>Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sichert die Rücknahme des Planungsrechts für den Parkplatz. Es kommt zu einer Rücknahme von Flächen des ruhenden Verkehrs; der Parkplatz wird nicht mehr ausgebaut. Die Flächen bleiben für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Auswirkungen auf im Randbereich vorhandene Baum- und Gehölzbestände sind nicht zu erwarten. Angrenzende Wald- und Gehölzflächen 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 westlich des Gebietes für Versorgung und Infrastruktur, die auf</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
			einer Fläche, die auch in der Vergangenheit als Parkplatz genutzt wurde, wird durch die Aufhebung/ Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht mehr umgesetzt. Der „historisch“ genutzte Parkplatz unter dem Gehölzbestand bleibt weiterhin bestehen.
a5) Fläche	erheblich	Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 beträgt ca. 2,6 ha. Davon nehmen die Einrichtungen und Anlagen der touristischen Infrastruktur etwa einen Bereich von 0,3 ha für das Baugebiet ein (siehe hierzu auch die gesonderte Flächenbilanz). Der Bereich der Teilaufhebung für die Parkplätze nimmt eine Fläche von etwa 2,0 ha ein. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Teilaufhebung beträgt etwa 0,7 ha.	Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die planungsrechtliche Rücknahme der Nutzung als Parkplatz werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche hierfür zurückgenommen. Die Gemeinde sieht vor, im Bereich südlich der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ neu zu ordnen. Gemäß Flächennutzungsplan ist es vorgesehen Parkplätze südlich der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ und östlich der Landesstraße zu errichten. Die dafür vorgesehene Fläche umfasst nach derzeitigem Stand einen Bereich von etwa 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 1,70 m und 6,50 m ü. HN. Das Gelände steigt von Nordwest nach Südost an. Auswirkungen über die landwirtschaftliche Nutzung hinaus sind nicht erfolgt.	Die anthropogene Vorbelastung beschränkt sich auf die landwirtschaftliche Nutzung. Durch die Aufhebung der planungsrechtlichen Sicherung als Parkplatz wird die landwirtschaftliche Nutzung für die Zukunft dauerhaft gesichert. Eine Flächeninanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen im Bereich der Teilaufhebung erfolgt nicht. Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde somit nicht mehr erforderlich und ursprünglich vorgesehene Maßnahmen müssen nicht mehr ausgeführt werden.

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
		Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.	
a7) Wasser	unerheblich	<p>Der Bereich der Teilaufhebung befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone und auch nicht in der Nähe einer Trinkwasserschutzzone. Der Grundwasserleiter verläuft in glazifluvialen Sanden und ist durch bindige Deckschichten (weichselzeitlicher Geschiebemergel) gut geschützt. Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Plangeltungsbe- reich > 2-5 m, im südlichen Plangeltungsbe- reich liegt er bei > 10m. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Grundwas- serneubildung. Innerhalb des Plangebietes sind keine Grundwasservorratsflächen aus- gewiesen, sowie keine Anlagen zur Wasser- gewinnung oder zur Grundwassernutzung vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. In ca. 70 m Entfernung befindet sich die Woh- lenberger Wiek.</p> <p>Von den Infrastruktureinrichtungen wird das anfallende Schmutzwasser den öffentlichen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen zugeführt. Das anfallende und unverschmutz- te Niederschlagswasser sollte örtlich auf dem Grundstück versickert werden.</p>	<p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Rücknahme der Nutzung als Parkplatz zurückgenommen.</p> <p>Durch die Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner Versiegelung innerhalb des Plangel- tungsbereiches. Eine dadurch bedingte Erhö- hung des Oberflächenwasserabflusses wird aus- geschlossen.</p>
a8, a9) Luft, Klima	unerheblich	<p>Großklimatisch gehört der Plangeltungsbe- reich des zurückzunehmenden Bebauungs- planes Nr. 4/ Teils des Parkplatzes für den Bebauungsplan Nr. 4 zum Küstenklima. Auf- grund der Nähe weist der Raum einen aus- geglichenen Temperaturgang, lebhafte Luft-</p>	<p>Mit der Rücknahme des Planungsrechts für den Parkplatz wird Versiegelung und Bebauung der Parkplatzfläche ausgeschlossen. Eine stärkere Erwärmung wird vermieden. Für die Kaltluftent- stehung ergeben sich bessere Bedingungen, die jedoch auch nur kleinklimatisch wirksam sind.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
		<p>bewegungen, eine hohe Luftfeuchte und eine stärkere Bewölkung auf.</p> <p>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.</p>	<p>Durch die Rücknahme der Parkplatznutzung und die Zuführung zur landwirtschaftlichen Nutzung werden Störungen der Luftzirkulation reduziert bzw. ausgeschlossen. Gleichzeitig werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zurückgenommen, weil nicht erforderlich. Anpflanzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit der Rücknahme des Parkplatzes nicht mehr erforderlich; allein durch den Verzicht auf den Parkplatz ergibt sich ein positiver Effekt auf mikroklimatischer Ebene.</p>
<p>a10) Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Der zur Teilaufhebung vorgesehene Bereich des Parkplatzes 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.</p>	<p>Die Veränderungen des Landschafts- und des Ortsbildes durch Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wird nun durch Rücknahme der Planungsabsichten für den Parkplatz ausgeschlossen. Der Bereich zwischen dem Erlbruch und der Ortslage in Niendorf wird bau- und parkplatzfrei gestaltet. Somit wird die Bedeutung als landschaftlicher Freiraum beachtet. Die Rücknahme von Parkplatznutzung berücksichtigt den landschaftlichen Freiraum. Unter Berücksichtigung der neuen gemeindlichen Ziele ist es wichtig den Freiraum zwischen dem Erlbruch und der Ortslage Niendorf zu erweitern und alternative Angebote für den ruhenden Verkehr anzubieten. Die Geländesituation erfährt keine Änderungen.</p>
<p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das GGB „Wismarbucht“ DE 1934-302 und das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ 1934-401 befinden sich unmittelbar nördlich</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist eine Umweltverträglichkeit festgestellt worden. Die Verträglichkeit mit der Natura</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
<p>2000-Gebiete</p>		<p>vom Plangebiet.</p>	<p>2000-Schutzgebietskulisse, insbesondere mit dem EU-Vogelschutzgebiet wurde unter der Maßgabe, dass nur während der Saison eine vollständige Nutzung des Plangebietes für Parkplätze erfolgt, bestimmt.</p> <p>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.</p> <p>Alternative Möglichkeiten für den ruhenden Verkehr sind in dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan beachtet. 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.</p>
<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>unerheblich</p>	<p>s. Punkt a1</p>	<p>Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Parkplatz und die dauerhafte Sicherung einer landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	unerheblich	Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile oder ein Bodendenkmal sind nicht vorhanden.	keine
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich	In dem zur Teilaufhebung vorgesehenen Teilbereich des Plangebietes sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.	Mit der Rücknahme des Planungsrechts für die Herstellung eines Parkplatzes sind schädliche Bodenveränderungen dadurch ausgeschlossen.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	Durch die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 wurden keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schloss eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwerte diese.	Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Parkplatz ist die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz vorgesehen. Die Infrastruktur bleibt erhalten. Die Flächen bleiben für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Eine gleichzeitige Nutzung für regenerative Energien ist ausgeschlossen.
g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht	erheblich	Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. Innerhalb des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind die Flächen des B-Planes Nr. 4 als Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt (zur Teilaufhebung vorgesehenen Flächen). Es liegt kein Landschaftsplan der Gemeinde Hohenkirchen vor.	In der Beschlussvorlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen sind die Flächen des ruhenden Verkehrs im Bereich des zur Teilaufhebung vorgesehenen Parkplatzes zurückgenommen worden. Gemäß der Beschlussvorlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans wurden südlich der Zufahrt zum Campingplatz „Liebeslaube“ beidseits der Landesstraße L01 Parkplatzflächen dargestellt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	nicht betroffen	-	-

Umweltbelang	Betroffenheit	Beschreibung des derzeitigen Zustandes	Zu erwartende Auswirkungen
<p>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>Das Plangebiet bzw. der Bereich der Teilaufhebung ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.</p>	<p>Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Durch die Rücknahme der Zulässigkeit des Parkplatzes innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 und die dauerhafte Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung werden auch gleichzeitig die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zurückgenommen. So kommt es durch die Rücknahme des Planungsrechts für den Parkplatz 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 beabsichtigte und erforderliche Maßnahmen müssen nicht mehr ausgeführt werden. Die Aufhebung eines Teils des Bebauungsplanes Nr. 4 löst für keines der einzelnen Schutzgüter eine Betroffenheit aus, daher kann davon ausgegangen werden, dass eine kumulierende Wirkung nicht zu erwarten ist. Bestehende Nutzungen werden nicht berührt.</p>

5.5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde im Zuge einer Umweltverträglichkeitsstudie eine faunistische Potenzialabschätzung für die Tierartengruppen Amphibien und Reptilien (Herpetofauna), Brutvögel und Säuger vorgenommen. Durch die Rücknahme des Rechts zur Herstellung eines Parkplatzes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) werden gleichzeitig Flächen für den ruhenden Verkehr 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 die Nutzung nicht erwartet.

5.6. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) ist mit einer Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz verbunden. Die Infrastruktur in den im Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits vorhandenen Gebäuden bleibt erhalten. Kompensationsmaßnahmen sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich und ursprünglich beabsichtigte bzw. erforderlich Maßnahmen müssen wegen des Entfalls von zusätzlichen Eingriffen nicht mehr ausgeführt werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 durchgeführt. Auf diese wird im Weiteren nicht mehr eingegangen.

Für die Rücknahme der geplanten Parkplatzflächen aus dem Planungsrecht und die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird auf die Teilaufhebung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 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. Es würden sich keine Reduzierungen in Bezug auf die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter ergeben; vielmehr würden die bisher landwirtschaftlich nutzbaren Flächen einer verstärkten anthropogenen Nutzung für Parkplätze unterzogen.

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 Bauleiplane zu berücksichtigen sind.

Mit der Teilaufhebung von Flächen des Bebauungsplanes Nr. 4 ist die Rücknahme der geplanten Nutzung als Parkplatz verbunden. Alternative Standorte für die Errichtung von öffentlichen Parkplatzflächen sind gemäß Beschlussvorlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hohenkirchen,

südlich 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 Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf). Nach Abschluss des Aufhebungsverfahrens (Teilaufhebung) hat der betreffende Teil des Plangebietes planungsrechtlich wieder den Status einer landwirtschaftlichen Fläche (die Parkplatznutzung ist dann unzulässig).

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 Teilaufhebung eines Teils des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes, mit der Rücknahme von Flächen des ruhenden Verkehrs und die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Veränderungen der Umweltbelange zu erwarten sind. Für die Neu-

anlage von Parkplatzflächen auf anderen Flächen sind die erforderlichen Planverfahren 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 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Hohenkirchen für das Gebiet „Parkplatz Niendorf“ (ehemalige Gemeinde Groß Walmstorf) wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.12.2020 gebilligt.

Hohenkirchen, den 22.02.2024


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