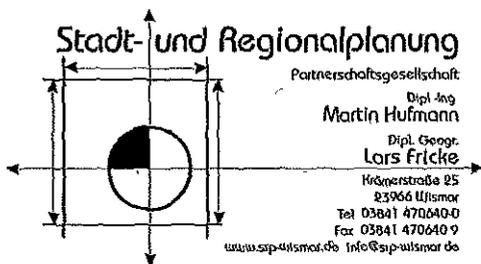


## Gemeinde Ostseebad Insel Poel

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Begründung

#### Feststellungsbeschluss



## Stadt- und Regionalplanung

Partnerschaftsgesellschaft

Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**

Dipl.-Geogr.  
**Lars Fricke**

Hirgerstraße 25

23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0

Fax 03841 470640-9

[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de) [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

## Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Begründung .....	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2 Plangrundlagen, Planverfahren.....	4
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise.....	6
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	7
2.1 Fläche 1: Umwidmung einer für den Bereich Fährdorf Hof dargestellten "gemischten Baufläche" (M) in eine "Wohnbaufläche" (W) und ein "Ferienhausgebiet" (SO).....	7
2.2 Fläche 2 : Betriebsfläche des gemeindlichen Bauhofs östlich der Ortslage Kaltenhof .....	8
2.3 Fläche 3: Umwidmung des als "Wohnbaufläche" (W) dargestellten ehem Gutshofes in Vorwerk in ein "Ferienhausgebiet" (SO).....	9
2.4 Fläche 4: Anpassung der dargestellten "Wohnbaufläche" (W) an das neu aufgestellte städtebauliche Konzept für den Bereich der Ortslage Wangern .....	10
3. Hochwasserschutz .....	11
4. Immissionsschutz .....	11
5. Altlastenverdachtsflächen.....	12
6. Erschließung, Planungskosten.....	12
Teil 2 - Umweltbericht.....	14
1. Einleitung.....	14
1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	14
1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung.....	15
1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes .....	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	20
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	20
2.1.1 Schutzgut Boden .....	20
2.1.2 Schutzgut Wasser .....	21
2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete .....	22

2.1.4	Schutzgut Klima / Luft.....	25
2.1.5	Schutzgut Mensch.....	25
2.1.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	25
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	27
2.1.8	Wechselwirkungen Schutzgüter .....	27
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurch-führung der Planung („Nullvariante“).....	27
2.3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	28
3.	Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	32
3.1	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten .....	32
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ....	32
3.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	33
3.4	Maßnahmen zum Artenschutz .....	33
4.	Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen .....	33
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	34
6.	Literatur .....	35

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der Fassung der 3. Änderung vorliegt. Seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes wurden von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel Planungen eingeleitet bzw. fortentwickelt, die mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen, allerdings neue Vorhaben darstellen oder geänderte Planungsziele beinhalten, die durch geänderte städtebauliche, wirtschaftliche oder sonstige Rahmenbedingungen bedingt sind. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören auch die Belange bzw. Ziele der übergeordneten Raumordnung sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Mit diesen Rahmenbedingungen, die wiederum auch einer dynamischen Entwicklung unterliegen, muss sich die Gemeinde im Zuge ihrer laufenden Überprüfung und Anpassung der gemeindlichen Entwicklungsziele auseinandersetzen.

Soweit diese neuen oder geänderten Planungsziele bzw. Vorhaben nicht mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel befindet sich gemäß den Festsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Nahbereich des Mittelzentrums Wismar. Als Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes wird der Hauptort Kirchdorf definiert. Hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung wird der Gemeinde eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zugestanden. Dieser wird i.d.R. mit rd. 3 % des Bestandes für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren definiert.

Dieses Wohnbauflächenpotenzial ist durch verschiedene Bebauungspläne der Gemeinde erschöpft. Dies hat zur Folge, dass die von der Gemeinde verfolgte Erweiterung des Angebots in verschiedenen Bereichen im Gemeindegebiet durch das Amt für Raumordnung nicht uneingeschränkt mitgetragen wird.

Um eine Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen zu erreichen, schlägt die Behörde vor, bestehende Ausweisungen von Wohnbauflächen zu überprüfen und ggf. zurückzunehmen. Das Ziel besteht darin, die mögliche Erweiterung der Wohnbaufläche u.a. in Fährdorf Hof zu begrenzen. Der Umwidmung der Baufläche in Fährdorf Hof wurde von der Gemeinde bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 24 zugestimmt. Die Änderung wurde jedoch formal noch nicht umgesetzt und ist nun Bestandteil der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Flächen des kommunalen Bauhofs östlich der Ortslage Kaltenhof sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher dem Außenbereich zugeordnet. Auf einer Teilfläche wird Seegras gelagert. Die bisherige Praxis ist nach Mitteilung der Unteren Abfallbehörde aus Umweltschutzgründen (Grundwasserschutz) unzulässig. Da aus diesem Grunde an dem Standort bauliche Veränderungen notwendig werden, wird der Bereich als "Fläche für den Gemeinbedarf" und als "Fläche für die Abfallentsor-

gung dargestellt". Ziel ist die Lagerung des Seegrases innerhalb eines vorhandenen Silos. Dieser Bereich besitzt eine kontrollierte Abwasserbehandlung und – abführung.

Eine weitere Flächenumwidmung soll im Bereich des ehem. Gutshofs in der Ortslage Vorwerk vorgenommen werden. Statt der im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbaufläche soll nun ein großer Teil als Ferienhausgebiet ausgewiesen werden. Auch diese Änderung dient der Reduzierung von Wohnbauflächen. Darüber hinaus hat sich die damals, vor allem aus Gründen des Naturschutzes, getroffene Darstellung als erhebliches Entwicklungshemmnis für diesen Standort erwiesen, da eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für diesen Bereich ausgeblieben ist. Durch die Überführung der europäischen Naturschutzregelungen in nationales Recht ergibt sich nunmehr durch die Gemeinde die Möglichkeit, Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach ihrer Erheblichkeit bzw. Unerheblichkeit zu bewerten. Von der Änderung sind ca. 20 ursprünglich geplante Wohneinheiten (WE) betroffen. Durch die genannte Änderung sollen zukünftig nur noch ca. 5 WE zu Wohnzwecken genutzt werden. Die übrigen WE sollen in Richtung Wangern und Kirchdorf verlagert werden.

Die Ortslage Wangern ist im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde hält für diesen Bereich an dem ursprünglichen Ziel fest, die Wohnfunktion zu stärken und behutsam zu ergänzen. Es soll hier lediglich eine Anpassung bzw. Erweiterung der Abgrenzung an ein erarbeitetes städtebauliches Entwicklungskonzept erfolgen, das in die Aufstellung eines Bebauungsplanes münden soll. Zielsetzung ist auch hier, neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, die Begrenzung der baulichen Entwicklung auf ein verträgliches Maß.

Die jeweiligen Geltungsbereiche, Planungsinhalte und Ziele der insgesamt 4. Änderungsflächen sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

## **1.2 Plangrundlagen, Planverfahren**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der vorbereitende Bauleitplan wurde am 16.09.2004 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt und durch Veröffentlichung am 01.10.2004 wirksam. Der Plan liegt mittlerweile in der 3. Änderung vor.

Als Planungsgrundlagen für die 4. Änderung dienen die von der Gemeinde im Jahr 2013 gefassten Aufstellungsbeschlüsse. Des Weiteren wurde das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg berücksichtigt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 4. Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

Als Grundlagen dienen weiterhin die sonstigen aktuellen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und Richtlinien.

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan bzw. den wirksamen Änderungen. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 4. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Nach der Erarbeitung des Vorentwurfs sowie der Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes am 21.07.2014 durch die Gemeindevertretung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde zwischen dem 11.08.2014 und dem 12.09.2014 durchgeführt. Es sind keine Stellungnahmen der Behörden oder der Öffentlichkeit erfolgt, die zu einer wesentlichen Änderung des Planes geführt haben.

Durch den Landkreis wurden insbesondere mögliche Nutzungskonflikte durch das geplante Nebeneinander von Dauer- und Freizeitwohnen in Vorwerk (Geltungsbe- reich 3) thematisiert. Hier geht die Gemeinde davon aus, dass alle möglichen Nut- zungskonflikte im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen gelöst werden können.

Schon im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) und des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Um- welt (StALU) Bedenken bezüglich der möglichen Beeinträchtigung der vorhandenen FFH- und SPA-Gebiete geäußert, die auch zum Entwurf weitgehend unverändert wiederholt wurden. Im Fokus steht dabei die Umwidmung von Wohnbauflächen in ein Ferienhausgebiet im Bereich der ehemaligen Gutsanlage in Vorwerk. Im Kern geht es dabei um die Frage, ob eine Erhöhung der touristischen Nutzung, insbesondere in Bereich der östlich angrenzenden Salzwiesen erhebliche Beeinträchtigungen hervor- rufen kann.

Das Bewertungsergebnis der FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beruht auf der Einschätzung der Gemeinde, dass die unter- suchten Salzwiesen für Feriengäste keinen relevanten Freizeit- und Erholungsraum darstellen. Die betroffenen Flächen sind stark durchnasst, werden landwirtschaftlich als Weideflächen genutzt, die schon zum Zeitpunkt der Untersuchung durch Zäune begrenzt werden und im Übrigen im Bereich Vorwerk kaum durch Wege erschlossen sind. Es ist lediglich nördlich ein Weg vorhanden, der hauptsächlich die angrenzen- den Ackerflächen und teilweise als Weideflächen genutzte Bereiche am Rande der Salzwiesen erschließt. Ein Betretungsrecht für die als Weideflächen genutzten Berei- che der Salzwiesen besteht nicht. Weiterhin sind in den betroffenen Flächen keine Landschaftselemente vorhanden, die für die potenzielle Hauptnutzergruppe von Fe- rienhäusern, den Familien, maßgeblich sind.

Es sind keine attraktiven Zugänge zur Ostsee und auch keine für Familien geeignete Aufenthaltsflächen in unmittelbarer Wassernähe (Strand) östlich von Vorwerk vor- handen. Auch das Radfahren ist in dem Bereich nicht möglich. Für den weitaus überwiegenden Teil der möglichen Freizeit- bzw. Urlaubsaktivitäten kann somit eine erhebliche Beeinträchtigung des schwerpunktmäßig untersuchten Landschaftsraumes schon aus Plausibilitätsgründen ausgeschlossen werden

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Salzwiesen durch eine Erhöhung der Gästekapazität in Vorwerk können jedoch potenziell auch über Aktivitäten entfaltet werden, die im Gebiet selbst sowie im Nahbereich auftreten. Hier kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass durch die gebietsinternen Faktoren wie Kinderspiel und anderen freiflächenbezogenen Aktivitäten schon aufgrund der Entfernung von ca. 100 - 150 m zu den Salzwiesen und den im östlichen Bereich vorhandenen Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gleiches gilt auch für Lichteinflüsse. Auch im Nahbereich des Ferienhausgebietes finden Aktivitäten statt, durch die ggf. Beeinträchtigungen hervorgerufen werden können.

Insbesondere zu nennen sind hier kleinere Spaziergänge im Umfeld des Ferienhausgebietes. Die Gemeinde geht auch hier davon aus, dass bewirtschaftete, eingezäunte Weideflächen oder Feuchtgebiete von Spaziergängern nicht betreten werden dürfen. Gleichwohl befindet sich ca. 500 m nördlich des Gebietes eine als Weg zu benutzende Fahrspur, die der Bewirtschaftung der dort gelegenen Ackerflächen dient und im weiteren Fortgang an einem landwirtschaftlichen Gebäude endet. Durch diesen Weg sind teilweise Ränder von Salzwiesen betroffen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen durch eine Annäherung von Spaziergängern nicht mit letzter Gewissheit ausgeschlossen werden können. Die Gemeinde hat sich daher auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit Maßnahmen auseinandergesetzt, durch die ein Betreten der Salzwiesen durch Gäste weiter erschwert bzw. ausgeschlossen werden soll, auch unter Bezug auf bestehende Bebauungspläne in Vorwerk. Diese werden in der FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung dargestellt und konkretisiert. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

### 1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

In den Änderungsbereichen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich der Änderungen sind derzeit keine Altlasten bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur Anzeige und zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet.

Das Gebiet der Gemeinde wird in besonderer Weise von dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Wismarbucht und von dem EU-Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) "Wismarbucht und Salzhaff" berührt. Zum EU-Vogelschutzgebiet gehört die gesamte Landfläche der Insel mit Ausnahme der Ortslagen. Von den Schutzzielen des FFH-Gebietes werden weite Teile der Küstenstreifen berührt.

Die in diesem Zusammenhang zu beachtenden Inhalte werden im Umweltbericht zu dieser Flächennutzungsplanänderung zusammenfassend berücksichtigt. Die ausführliche Auseinandersetzung erfolgt in einer eigenständigen FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung die der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt ist.

## 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

### 2.1 Fläche 1: Umwidmung einer für den Bereich Fährdorf Hof dargestellten "gemischten Baufläche" (M) in eine "Wohnbaufläche" (W) und ein "Ferienhausgebiet" (SO)

Planungsanlass und Planungsziele:

Nach Auffassung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist das der Gemeinde zugestandene Wohnbaupotential insbesondere durch die B-Pläne der Gemeinde "Halandhof" und "Gutshof Vorwerk" erschöpft. Dies hat zur Folge, dass die von der Gemeinde diskutierte Erweiterung des B-Planes Nr. 24 "Neuhof" um zwei Wohneinheiten vom Amt für Raumordnung nicht mitgetragen wird.

Um eine Vereinbarkeit mit den raumordnerischen Zielen zu erreichen, schlägt die Behörde vor, die Ausweisung der gemischten Baufläche in Fährdorf Hof zurück zu nehmen und durch eine Ausweisung eines Sondergebietes zu ersetzen. Das Ziel besteht darin, die mögliche Erweiterung der Wohnbaufläche in Fährdorf Hof zu begrenzen. Der Umwidmung der Baufläche in Fährdorf Hof wurde von der Gemeinde bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 24 zugestimmt. Die Änderung wurde jedoch formal noch nicht umgesetzt und ist nun Bestandteil der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der ehemalige Gutshofbereich Fährdorf Hof stellte zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in seiner damaligen Ausprägung einen signifikanten städtebaulichen Missstand dar. Das Gelände war mit zwei großen Stall- bzw. Scheunenanlagen, mit dem Gutshaus und diversen Nebenanlagen bebaut. Die Gebäude waren zum großen Teil in einem sehr schlechten baulichen Zustand und drohten teilweise einzustürzen. Um diesen unbefriedigenden Zustand ändern zu können, stellte die Gemeinde die Fläche als "gemischte Baufläche" (M) dar. Das Ziel dieser Ausweisung war die mittelfristige Nutzung als Standort für nicht störendes Gewerbe sowie als Wohnstandort für Gewerbetreibende. Dabei sollte bei folgenden Planungen auf die Umnutzung der bestehenden Gebäude Wert gelegt werden. Die angestrebte Entwicklung ist bis zum heutigen Zeitpunkt jedoch aus verschiedenen Gründen nur teilweise eingetreten.

Anlass des Aufstellungsbeschlusses der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, neben der Anpassung der gemeindlichen Entwicklungsplanung an die Ziele der Raumordnung, die Absicht eines Eigentümers, in der Ortslage Fährdorf Hof vorhandene Gebäudesubstanz zu sanieren und dabei die Nutzungen "Wohnen" und "ferienmäßiges Wohnen" zu realisieren. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung bzw. Rechtslage, müssen die Nutzungen "Dauerwohnen" und "Freizeitwohnen" getrennt werden. Die Gemeinde sieht darüber hinaus die Entwicklung der Wohnfunktion in der Ortslage als abgeschlossen an. Lediglich der zu Wohnzwecken genutzte Bestand soll durch die Umwidmung in eine Wohnbaufläche gesichert werden. Für den noch zu entwickelnden Bereich östlich der Dorfstraße, der durch den ehemals landwirtschaftlich genutzten, teilweise maroden Gebäudebestand geprägt ist, verfolgt die Gemeinde das Ziel, künftig ein Ferienhausgebiet zu schaffen.

Inhalt der Planänderung:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll in dem Bereich keine Änderung der Umgrenzung bzw. Ausdehnung der Bauflächen vorgenommen werden. Es findet lediglich eine Umwidmung der bestehenden Bauflächen statt.

Die dargestellte "Wohnbaufläche" (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zeichnet westlich und nördlich der Dorfstraße den vorhandenen Bestand nach. In diesem Bereich befinden sich keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten der Wohnfunktion mehr.

Der Bereich östlich der Dorfstraße wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 10 Abs. 4 BauNVO dargestellt.

## **2.2 Fläche 2 : Betriebsfläche des gemeindlichen Bauhofs östlich der Ortslage Kaltenhof**

Planungsanlass und Planungsziele.

Im August 2013 wurde der Gemeinde von der unteren Abfallbehörde des Landkreises mitgeteilt, dass die bisherige Praxis der Seegraslagerung auf dem Gelände des Bauhofes unzulässig sei. Eine ordnungsgemäße Lagerung besteht lt. Landkreis aus einer Bodenabdichtung und der Fassung und Behandlung des Sickerwassers. Um dies gewährleisten zu können, bedarf es der Errichtung einer baulichen Anlage. Das Seegras soll innerhalb des vorhandenen Fahrsilos gelagert werden. In das Silo bzw. in dem südlich angrenzenden Bereich müssen Einrichtungen für die Fassung und Behandlung des Sickerwassers eingebaut werden bzw. vorhandene Einrichtungen genutzt werden. Die dafür notwendige Baugenehmigung bzw. notwendige weitere Genehmigungen sind jedoch nur zu erreichen, wenn die entsprechende Fläche im F-Plan dargestellt wird.

Das Planungsziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht daher in der Umwidmung der Betriebsfläche des gemeindlichen Bauhofes. Die Fläche des Bauhofes soll künftig nicht mehr dem unbeplanten Außenbereich zugeordnet, sondern als Fläche für den Gemeinbedarf sowie als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt werden.

Inhalt der Planänderung:

Das bestehende Fahrsilo sowie eine Teilfläche, die südlich davon angrenzt, werden als "Fläche für die Abfallentsorgung" dargestellt. Die übrigen durch den Bauhof genutzten Flächen werden in eine "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Bauhof" umgewidmet.

### **2.3 Fläche 3: Umwidmung des als "Wohnbaufläche" (W) dargestellten ehem. Gutshofes in Vorwerk in ein "Ferienhausgebiet" (SO)**

Planungsanlass und Planungsziele:

Die Fläche des ehemaligen Gutshofes in der Ortslage Vorwerk wurde im Rahmen der erstmaligen Erstellung des Flächennutzungsplanes aus den Darstellungen herausgenommen. Anlass für diese Vorgehensweise nach § 5 Abs. 1 BauGB waren unterschiedliche Nutzungskonzepte, die teilweise nicht mit den Belangen des Naturschutzes zu vereinbaren waren. Die mit den Nutzungskonzepten verbundenen Konflikte konnten zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages zum F-Plan nicht abschließend geregelt werden. Die Fläche wurde aber Gegenstand der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, nachdem ein Konzept erarbeitet wurde, das mit den Belangen der FFH-Richtlinie und des EU-Vogelschutzes vereinbar war. Die Fläche wurde dann, entsprechend der damaligen Bewertung der möglichen Konflikte zwischen Naturschutz und Freizeitwohnen, als Wohnbaufläche dargestellt, da angenommen wurde, dass dadurch eine geringere Störung der benachbarten Naturschutzflächen entsteht. Die flächeninterne Differenzierung nach Bau-, Grün- und Verkehrsflächen erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12. sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Wie schon beschrieben, hat sich die damals vor allem aus Gründen des Naturschutzes getroffene Darstellung als erhebliches Entwicklungshemmnis für diesen Standort erwiesen, da eine entsprechende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den Bereich ausgeblieben ist. Als Folge davon konnten auch die vorhandenen städtebaulichen Mängel überwiegend nicht beseitigt werden. Darüber hinaus bestehen hier nicht mobilisierbare Wohnbaulandpotenziale, die sinnvolle Entwicklungen der Wohnfunktion an anderer Stelle im Gemeindegebiet raumordnerisch blockieren.

Die Gemeinde greift mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Zielsetzung, in diesem Bereich ein Ferienhausgebiet zu entwickeln wieder auf, um eine städtebauliche Entwicklung auf den Brachflächen in Gang zu setzen, die die vorhandenen städtebaulichen Missstände mittelfristig beseitigen soll. Gleichzeitig sollen die auf dieser Fläche gebundenen rund 20 Wohneinheiten anderen Entwicklungsmaßnahmen, z.B. in Kirchdorf und Wangern, zur Verfügung gestellt werden. Die Planung beabsichtigt nunmehr, entlang der Ortsdurchfahrt in Richtung Kirchdorf eine Gebäudezeile zu entwickeln, die Häuser zum Dauerwohnen aufnehmen soll. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Darstellung der Wohnbauflächen entlang der Dorfstraße/ Kreisstraße eine bessere städtebauliche Integration und Erfahrbarkeit der Ortslage Vorwerk als zusammengehörende Siedlung zu erreichen. Die im südlichen Teil der Ortslage vorhandene, relativ geschlossene Wohnbebauung soll in Richtung Westen fortgesetzt werden. Die gegenüber liegende, vorhandene Wohnbebauung bildet aus Sicht der Gemeinde den westlichen Ortseingangsbereich, der durch die ergänzende Wohnbebauung ein größeres städtebauliches Gewicht erhalten soll.

Auf den dahinterliegenden Flächen in Richtung Gollwitz soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" entwickelt werden. Eine Verträglichkeit von Dauerwohnen im Allgemeinen Wohngebiet und Freizeitwohnen im Ferienhausgebiet kann gewährleistet werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird eine räumliche Trennung des Zufahrtsverkehrs durchgeführt, indem die Verkehrsanbindung des Ferienhausgebietes und des Gutshauses im westlichen Bereich an die Straße nach Gollwitz erfolgt. Durch diese Lösung wird die Wohnnutzung nicht durch An- und Abfahrverkehre beeinträchtigt. Eine weitere Maßnahme ist die Schaffung eines Grünzu-

ges als Abstandsfläche zwischen dem Ferienhausgebiet und den südlich gelegenen Wohngrundstücken.

Ungeachtet der Einschätzung der Gemeinde, dass es sich bei den Salzwiesen um keinen erholungsrelevanten Bereich handelt, dessen Zugänglichkeit darüber hinaus schon heute durch topografische Gegebenheiten und die Grünlandbewirtschaftung stark eingeschränkt ist, werden im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes flankierende Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der nachfolgenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 umgesetzt werden sollen.

Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

Die Schaffung eines der Abschirmung dienenden Grünzuges entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Darstellung aufgenommen.

An einer zentralen Stelle im geplanten Ferienhausgebiet werden Informationstafeln errichtet. Auf diesen wird zum Lebensraum "Salzwiese" umfassend über seine Entstehung und Bedeutung sowie über die dort vorhandenen Pflanzen- und Tierarten informiert. Die Feriengäste werden gebeten, die empfindlichen Flächen nicht zu betreten bzw. Betretungsverbote einzuhalten. Zusätzlich soll eine weitere Informationstafel im Bereich des nördlich liegenden Feldweges aufgestellt werden. Darüber hinaus sollen den Feriengästen Flyer bzw. Informationsmaterial zur Verfügung gestellt werden. Hier bietet es sich allerdings an, über die Natur auf der Insel Poel insgesamt zu informieren.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden ggf. weitere Maßnahmen notwendig, die aus der Ausgleichbilanzierung und dem Artenschutzbeitrag folgen.

Inhalt der Planänderung:

Die Ausdehnung bzw. Abgrenzung des Baugebiets wird nicht verändert. Es findet lediglich eine Flächenumwidmung statt. Der größte Flächenanteil wird als "Sondergebiet, das der Erholung dient" mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" nach § 10 Abs. 4 BauNVO dargestellt. Darüber hinaus werden weitere Grünstrukturen erhalten sowie geplante Grünflächen dargestellt. Es handelt sich um einen Grünstreifen, in dem ein Lärmschutzwall errichtet werden muss sowie ein Grünstreifen an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, da sich westlich der Fläche eine Maschinenhalle und die Getreidetrocknung eines landwirtschaftlichen Betriebs befinden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass gegenüber dieser Nutzung eine Abschirmung erfolgen muss. Entlang der Kreisstraße in Richtung Kirchdorf erfolgt die Ausweisung einer ca. 30 m tiefen Wohnbaufläche. Hier ergeben sich Möglichkeiten, die Ortslage städtebaulich zu arrondieren.

#### **2.4 Fläche 4: Anpassung der dargestellten "Wohnbaufläche" (W) an das neu aufgestellte städtebauliche Konzept für den Bereich der Ortslage Wangern**

Planungsanlass und Planungsziele:

Die Ortslage Wangern ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Es wurde eine Innenbereichssatzung erarbeitet, die aber

in großen Teilen gerichtlich verworfen wurde. Die Gemeinde hat daher auf der Grundlage der verschiedenen Wünsche bzw. der geplanten Vorhaben ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die städtebauliche Ordnung gewährleisten soll und darüber hinaus die raumordnerischen Vorgaben bezüglich einer Begrenzung der Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde berücksichtigen soll. Das Konzept enthält im südlichen Bereich der Ortslage Flächen, die nicht Bestandteil der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes sind. Diese sollen nun als Wohnbauflächen mit einbezogen werden. Es handelt sich um schon bebaute Flächen, Grünflächen sowie einzelne Baulücken, die sich für die Errichtung von Wohngebäuden eignen. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der nicht nur den bisherigen Innenbereich nach § 34 BauGB ordnen soll, sondern auch einzelne Arrondierungen vornimmt.

Inhalt der Planänderung:

Die Erweiterung der Baufläche wird als "Wohnbaufläche" (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die vorhandenen Grünflächen werden entsprechend dem Bestand als "Grünflächen" dargestellt. Der vorhandene Teich wird als geschütztes Gewässerbiotop gekennzeichnet.

### **3. Hochwasserschutz**

Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt für die Außenküste von Poel 2,95 m über HN, für die Wismarbucht 3,10 m über HN. Zur Sicherung der geplanten Baumaßnahmen in den Änderungsbereichen sind, sofern diese hinsichtlich der Höhenlage unterhalb des BHW zzgl. Wellenschlag liegen, durch die Bauherren selbst geeignete Maßnahmen gegen das BHW einschließlich Seegangsbelastung vorzunehmen und die Schäden bei Sturmfluten selbst zu tragen. Die Höhe der Seegangsbelastung wird mit 0,5 m angesetzt. Aus diesem Grund sind die Fundamente der geplanten baulichen Anlagen so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen werden kann. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,45 m bzw. 3,60 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,45 m bzw. 3,60 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wände dieser Räume müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann. Zum Schutz gegen Hochwasserereignisse müssen die Gebäude Anböschungen erhalten, die in der Lage sind, den Wellenauflauf zu kehren.

Seitens des Landes M-V besteht keine Schutzpflicht gegen Hochwasserereignisse. Auch wird keine Haftung für derartige Schäden vom Land übernommen.

### **4. Immissionsschutz**

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen. In den Fällen, in denen eine abschließende Lösung erst nach Vorliegen konkreter Bebauungsplanentwürfe möglich ist (Abstände zur Emissionsquelle, Änderungen der Emissionsquelle u.a.), ist im Flächennutzungsplan bereits auf mögliche Konflikte hinzuweisen. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans entstehen bzgl. der bestehenden und der ge-

planten Nutzungen überwiegend keine neuen bzw. geänderten immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten. Für die Fläche 3 in Vorwerk besteht eine Belastung durch die westlich angrenzenden Maschinenhalle und Getreidetrocknung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das im Wesentlichen zu dem Ergebnis kommt, dass am westlichen Rand ein Lärmschutzwall errichtet werden muss. In dem daran angrenzenden Bereich ist eine Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich II vorhanden, die durch bauliche oder andere Maßnahmen berücksichtigt werden muss.

Durch die Baumaßnahmen bzgl. der Seegraslagerung östlich der Ortslage Kaltenhof im Bereich des kommunalen Bauhofs sollen in Zukunft Beeinträchtigungen des Grundwassers und Geruchsbelastigungen minimiert werden. Bis zur ordnungsgemäßen Genehmigung wird das Silo zur Seegraslagerung so betrieben, dass eine Belästigung möglichst ausgeschlossen wird.

Westlich der Änderungsfläche 4 im Ortsteil Wangern sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Unmittelbar an diese Nutzung angrenzend, wird über die beiden schon vorhandenen Wohngebäude hinaus lediglich ein weiteres Grundstück in die Wohnbaufläche einbezogen. Ein weiteres Grundstück befindet sich in ca. 60 m Entfernung von der Bootslagerfläche.

Die konkrete Ausprägung der Belastungssituation wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht. Bei Bedarf werden entsprechende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

In Vorwerk ist südöstlich des Geltungsbereiches 3 ein Teich vorhanden. Geruchsbelastigungen durch natürliche Gewässer können insbesondere nach längeren Wärmep perioden auftreten. Auftreten und Ausbreitung der Gerüche lassen sich somit nicht voraussagen. Erkenntnisse über eine Belästigung, die über ein temporäres Maß hinausgeht, liegen der Gemeinde jedoch nicht vor.

## **5. Altlastenverdachtsflächen**

In den Flächen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

## **6. Erschließung, Planungskosten**

Die Erschließung aller dargestellten bzw. geänderten Bauflächen sowie deren Ver- und Entsorgung ist gesichert. Sie erfolgt über die vorhandenen Straßen und Versorgungsleitungen bzw. entsprechend den Angaben in den Bebauungsplänen oder ent-

sprechend den Angaben im Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanvorentwürfe bzw. der -entwürfe wird darauf geachtet, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorgesehen werden.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist in allen Plangebieten sicherzustellen. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene erforderlich.

Die Planungskosten für die 4 Änderung des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel getragen. Soweit private Flächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden, werden die Kosten für die Flächennutzungsplanänderung durch eine Kostenübernahmevereinbarung refinanziert.

## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen ist für alle Flächennutzungsplanänderungen, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden, ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Vorentwurf/ Entwurf der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch sowie deren Wechselwirkungen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessen verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

#### 1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ausführliche Darstellungen zu Planungsanlass und Planungszielen sind im städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 1.1 und 2.1. bis 2.4 zu finden.

Die hier betrachtete 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 4 Teilflächen/ Änderungsbereiche. Diese sind im städtebaulichen Teil der Begründung detailliert beschrieben und werden nachfolgend in Bezug auf ihre Umweltauswirkungen einzeln betrachtet und bewertet. Es handelt sich um die Flächen/ Änderungsbereiche 1 bis 4 mit folgenden Entwicklungszielen:

- Fläche 1: Umwidmung der für den Bereich Fährdorf Hof dargestellten „gemischten Baufläche“ (M) in eine „Wohnbauflächen (W) und ein „Ferienhausgebiet“ (SO),

- Fläche 2: Betriebsfläche des gemeindlichen Bauhofs östlich der Ortslage Kaltenhof,
- Fläche 3: weitgehende Umwidmung des als „Wohnbauflächen (W)“ dargestellten ehemaligen Guthofes in Vorwerk in ein „Ferienhausgebiet“ (SO). Erhalt einer Wohnbaufläche entlang der Kreisstraße,
- Fläche 4: Anpassung der dargestellten „Wohnbaufläche“ (W) an das neu aufgestellte städtebauliche Konzept für den Bereich der Ortslage Wangern.

## 1.2 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Nachfolgend werden die Änderungsbereiche/ Flächen 1-4 separat betrachtet und bewertet.

### Fläche 1

Wohnbaufläche (W)	9 050 m <sup>2</sup>
Sondergebiet Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet (SO1)	10.675 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich – Fährdorf Hof Gesamt</b>	<b>19.735 m<sup>2</sup></b>

### Fläche 2

Fläche für Gemeinbedarf	9.500 m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	5.630 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich – Kaltenhof Gesamt</b>	<b>15.130 m<sup>2</sup></b>

### Fläche 3

Sondergebiet Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet (SO1)	18.415 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	4.500 m <sup>2</sup>
Grünflächen	6.220 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich – Vorwerk Gesamt</b>	<b>29.135 m<sup>2</sup></b>

### Fläche 4

Wohnbaufläche (W)	13.240 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.220 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich – Wangern Gesamt</b>	<b>15.460 m<sup>2</sup></b>

Die zu betrachtenden Geltungsbereiche sind Bestandteil bestehender Siedlungslagen. Zur umfassenden Betrachtung der einzelnen Schutzgüter sind auch Bezüge zur Umgebung erforderlich. Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der möglichen Eingriffsfolgen durch die zusätzlich vorgesehenen Nutzungen.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen dieser Umweltprüfung auf Flächennutzungsplan-Ebene nur eine überschlägige Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Außerdem werden mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Die konkretisierte Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene, z.B. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder anderer Satzungen und Genehmigungsverfahren.

Ebenso werden artenschutzrechtliche Belange, auch gemäß des Vorschlages der Unteren Naturschutzbehörde, auf der nachgeordneten, detailschärferen Ebene des Bebauungsplan geprüft.

### 1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden für die Insel Poel folgenden Aussagen getroffen:

- Die Insel Poel ist als Tourismusschwerpunktraum dargestellt.
- Die Insel ist großflächig als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen, die Bereiche Langenwerder sowie Rustwerder/ Fauler See als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Anbindung der Insel erfolgt über das regionale Straßennetz.
- Auf der Insel ist ein regional bedeutsames Radroutennetz verzeichnet.
- Die Insel Poel ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.
- Kirchdorf ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Mit den vorgesehenen Planungen erfolgte eine städtebauliche Neuordnung/ Anpassung der ausgewiesenen Wohn- und Ferienhausgebiete. Die Wohnbebauung bleibt im Rahmen der vorgesehenen Entwicklung für den Eigenbedarf. Die Ausweisung zusätzlicher Ferienhauskapazitäten ist mit den Entwicklungen innerhalb eines Tourismusschwerpunktes vereinbar.

Die Änderung in Bezug auf die die Seegraslagerung entspricht Auflagen der zuständigen Behörde.

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg / Landesinformationssystem

Der gutachterliche Landschaftsrahmenplan weist die Insel Poel als Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und gleichrangiger Funktion für die landschaftsgebundene Erholung aus.

Die Insel Poel wird der Landschaftszone 1 „Ostseeküstenland“ und der Großlandschaft 10 „Nordwestliches Hügelland“ sowie kleinräumig der Landschaftseinheit 102 „Wismarer Land und Insel Poel“ zugeordnet.

Die vorherrschende Bodenart sind Lehme/ Tieflehme, welche sich teilweise als sickerwasser- oder grundwasserbestimmt und/ oder staunass darstellen. Für den Großteil der Insel ist die Schutzwürdigkeit des Bodens mit mittel-hoch bewertet. Einigen Küstenbereichen und Bereichen im Süden der Insel wird eine hohe bis sehr hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Nachfolgend sind für die einzelnen Änderungsbereiche (Flächen 1-4) Grundwasserflurabstände sowie die Geschützttheit aufgrund der Grundwasserüberdeckung aufgeführt:

- Fläche 1: Flurabstand - 10m, Geschützttheit – hoch
- Fläche 2: Flurabstand - 10m, Geschützttheit – hoch
- Fläche 3: Flurabstand – 2 bis 5m, Geschützttheit – gering
- Fläche 4: Flurabstand - 10m (kleinerer Teilbereich im Norden), 2 bis 5m (südlicher Teilbereich), Geschützttheit – hoch

Die Bewertung der landschaftlichen Freiräume in Bezug auf deren Funktion erfolgt bis auf geringe Teilbereiche der Fläche 3 mit Stufe 3 (hoch). Hinsichtlich der Bewer-

tung der Freiräume entsprechend ihrer Größe bzw. Unzerschnittenheit hat die Fläche 1 die kleinsten (Stufe 1 – gering, <600 ha) und die Fläche 4 die größten (Stufe 3 – 1200-2399 ha) Bewertung.

Gemäß der Karte 8 des GLRP Westmecklenburg (2008) wird die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes für die Insel Poel mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit bewertet. Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit landschaftlicher Freiräume, entsprechend Karte 9 „Funktionsbewertung“ (GLRP WM), besitzt der überwiegende Teil der Insel eine hohe Schutzwürdigkeit.

Der Insel Poel wird in Bezug auf die regionale Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13 GLRP WM) einer herausragende Bedeutung eingeräumt. Einzelne Teilbereiche, wie die östlichen Küstenabschnitte, sind als „Bereiche mit herausragender oder besonderer Bedeutung für landschaftsgebunden Erholung unter Beachtung des Vorrangs der ökologischen Funktion“ verzeichnet.

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als SPA-Gebiet (DE 1934-401-Wismarbuch und Salzhaff) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das FFH-Gebiet „Wismarbuch“ (DE 1934-302) an.

In der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ (GLRP WM) ist dementsprechend ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung dargestellt. Die Landflächen der Insel Poel gehören zum „Biotopverbund im weiteren Sinne“ und die Küsten- und angrenzenden Meeresbereiche zum „Biotopverbund im engeren Sinne“ entsprechend § 3 BNatSchG sowie Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich“ (Karte II).

Gemäß Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ sind folgenden Maßnahmen für die einzelnen Änderungsbereiche (Flächen 1-4) dargestellt:

- Fläche 1: keine Darstellung
- Fläche 2: keine Darstellung
- Fläche 3: 3.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Röhrichtbestände, Torfstiche, Verlandungsbereiche und Moore (3. Feuchtlebensräume des Binnenlands), 9.1 Vermeidung von Stoffeinträgen in Gewässer/ sensible Biotope (Schwerpunkt Wassererosion) (9. Standorte mit nutzungsbedingt erhöhter Erosionsgefährdung und/ oder hohem Gefährdungspotential für angrenzende Ökosysteme)
- Fläche 4: 7.1 Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (7. Agrarisch geprägte Nutzfläche), 12. 1 Berücksichtigung der besonderen Schutz- und Maßnahmenanfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten (12. Erhalt der Lebensräume und Rastgebiete ausgewählter Vogelarten)

Für die Bereiche östlich von Vorwerk bzw. den Bereich mit Salzgrünland sind im GLRP auf Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ folgende Maßnahmenkomplexe dargestellt:

*K116- Salzwiesen der Wismarbuch*

*Derzeitiger Zustand, Konflikt*

*Bei den Flächen im Bereich vom Poeldamm, Breitling und Zaufe handelt es sich um salzwasserbeeinflusste Küstenabschnitte, die bei Hochfluten noch überflutet werden (primäre Salzmöhlen und Salzwiesen) bzw. infolge von Beweidung auf Küstenüberflutungsmöhlen entstanden sind (sekundäres Salzgrasland). Die Salzwiesen der*

*Wismarbucht und der Insel Poel gehören zu den artenreichsten und wertvollsten im südlichen Ostseeraum. Gute Ausprägungen von primären Salzröhrichte befinden sich u.a. südöstlich vom Spülfeld Fährdorf/ Poel und am Poeldamm.*

*Schutz-/Entwicklungserfordernisse, vorgeschlagene Maßnahmen:*

*Für das Salzgrünland ist die Weidenutzung ein existentieller Faktor, da ohne diese Bewirtschaftungsform sich sehr schnell Brackwasserröhrichte bilden.*

*K112- Breitling und Zaufe*

*Derzeitiger Zustand, Konflikt:*

*FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“*

*Schutz-/Entwicklungserfordernisse, vorgeschlagene Maßnahmen:*

*[ . ] Alle störintensiven Wassersportarten sind zu unterbinden. Das Angeln ist nur von Land aus auf ausgewählte Abschnitte zu begrenzen. Die Nutzung durch Kanuten soll auf wenige, einmalige Ereignisse im Jahr beschränkt bleiben. [ . ] Die Lebensräume (insbes. LRT 1310, 1330) sind zu erhalten und als Vogelhabitate zu verbessern (Beweidungsregime, Prädatorenmanagement). [ . ] ungestörte Naturentwicklung im ufernahen Bereich des Breitlings, insbesondere zur Verringerung von Nährstoffeinträgen und Trittschäden.*

Zu K116: Eine Beweidung der Salzwiesenbereiche erfolgt und wirkt gleichzeitig auch der touristischen Nutzung dieser Flächen entgegen.

Zu K112: Mit den Planungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist kein direkter Zusammenhang für eine Erhöhung der Wassersportaktivitäten gegeben.

Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Ausschnitt der charakteristischen marinen Küstenlebensräume der westlichen Ostsee dar. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist der „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln“ 2013 beigetreten. Die Notwendigkeit der intensiven Betreuung vorhandener Naturschutzgebiete wird unterstrichen. Die Lebensräume werden überwiegend über den Vollzug des gesetzlichen Biotopschutzes gesichert. Die „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln“ stellt wesentliches Umsetzungselement im Managementplan von 2006 dar.

Es besteht keine zwangsläufige Korrelation zwischen der Errichtung der Ferienhäuser im Bereich des ehemaligen Gutshauses in Vorwerk und den damit verbundenen möglichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die oben genannten Maßnahmenkomplexe laut GLRP.

Im GLRP wurden Spaziergänger bzw. touristische Nutzungen im Allgemeinen nicht als gesonderter Konfliktpunkt aufgenommen. Konflikte können auch mit Realisierung der Planung vermieden werden. Hierzu tragen die bereits angesprochenen Maßnahmen der Besucherlenkung und –information bei.

Es werden keine Beeinträchtigungen mit den in den übergeordneten Planungen dargestellten Maßnahmen und Zielen erwartet.

Die geplanten Ferienwohnungen befinden sich innerhalb der bestehenden Siedlungslage außerhalb des Küstenbereiches. Eine Beeinträchtigung der o.g. Schwerpunktbereiche mit den damit verbundenen Maßnahmen durch die geplante Bebauung ist per se nicht gegeben.

Durch die Ferienbebauung selbst entstehen keine Konflikte mit den angeführten Maßnahmen (bau- und anlagebedingte Auswirkungen). Auf betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Küstenbereiches wird ausführlich im Rahmen der FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung eingegangen. Die baubedingten Beeinträchtigungen werden als temporär und damit als nicht nachhaltig angesehen.

Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Umwidmungen von Flächen (z.B. Mischgebiet in Wohn- bzw. Feriennutzung), bei denen ebenfalls keine Auswirkungen auf die Ziele der übergeordneten Planungen erwartet werden

#### Geschützte Biotope

Bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des § 20 Abs. 1 zu berücksichtigen, d.h. dass alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig sind. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist.

Gemäß Landesinformationssystem (LINFOS) befindet sich nur in Fläche/ Änderungsbereich 4 ein geschütztes Biotop gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV). Es handelt sich dabei um ein Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (NWM 09847).

In der 4. Änderung ist dieses geschützte Biotop dargestellt. Außerdem wird um dieses Kleingewässer herum zum zusätzlichen Schutz ein Bereich „Abstandsgrün“ vorgesehen.

In der Umgebung der einzelnen Änderungsbereiche sind weitere geschützte Biotope vorhanden. Es handelt sich überwiegend um Kleingewässer und naturnahe Feldhecken. Für diese wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

#### Natura 2000

Aufgrund des nahezu flächendeckenden Schutzstatus der Insel Poel mit SPA-/FFH-Gebieten ist die Vereinbarkeit von Planungen mit deren Erhaltungszielen darzustellen.

Potentielle Konflikte werden vor allem im Zuge einer Erhöhung der touristischen Nutzung in Bereichen mit sensiblen Lebensraumtypen gesehen. Da erheblichen Beeinträchtigungen nicht im Vorfeld auszuschließen sind, wurde eine FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt, die als Anhang diesem Dokument beigelegt wurde. Von besonderer Bedeutung in diesem Zusammenhang ist die Betrachtung der Auswirkungen der Planung im Bereich Vorwerk (Änderungsbereich 3). Hier wurde als maßgebliche potentielle Gefährdungsursache die betriebsbedingte Beeinträchtigung von Salzwiesenbereichen herausgearbeitet.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **2.1.1 Schutzgut Boden**

##### Fläche 1

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und des Landesinformationssystems herrschen im Bereich der Fläche 1 sickerwasserbestimmte Lehme/Tieflehme vor.

Die Fläche befindet sich im bebauten Bereich der Siedlungslage Fährdorf-Hof. Es handelt sich um eine planungsrechtliche Umwidmung eines Mischgebietes in eine Wohngebietsfläche und in ein Ferienhausgebiet. Es handelt sich größtenteils um eine Nachnutzung bereits versiegelter Bereiche. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur ist im Zuge von (Um-)baumaßnahmen der Böden ist zu rechnen. Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Die Planung dient der Beseitigung erheblicher städtebaulicher Missstände.

##### Fläche 2

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und des Landesinformationssystems herrschen im Bereich der Fläche 2 grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (>40% hydromorph) vor.

Die Fläche wird u.a. zur Seegraslagerung genutzt. Um eine ordnungsgemäße Lagerung zu gewährleisten ist, laut Stellungnahme des Landkreises, eine Bodenabdichtung sowie Fassung und Behandlung des Sickerwassers notwendig. Für diese baulichen Veränderungen ist eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nötig. Die Seegraslagerung erfolgt künftig auf einer bereits vorhandenen Betonplatte (Bereich vorhandenes Silo). Mit der Umwidmung der Fläche sind somit keine neuen Bodenversiegelungen verbunden.

Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgegangen. Die beabsichtigten baulichen Anlagen sind insbesondere dazu vorgesehen dem entgegen zu wirken.

##### Fläche 3

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und des Landesinformationssystems herrschen im Bereich der Fläche 3 grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (>40% hydromorph) vor.

Es handelt sich bei der hier betrachteten Fläche 3 um den ehemaligen Gutshof in der Ortslage Vorwerk. Teilweise werden bereits bebaute Bereiche wiedergenutzt. Zusätzliche Versiegelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert betrachtet und entsprechend innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgegangen.

#### Fläche 4

Gemäß Angaben des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans und des Landesinformationssystems herrschen im Bereich der Fläche 4 grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme/Tieflehme (>40% hydromorph) vor.

Im südlichen Bereich der Ortslage Wangern werden zusätzliche Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Teilweise werden bereits bebaute Bereiche wiedergenutzt. Zusätzliche Versiegelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert betrachtet und entsprechend innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ausgegangen.

### **2.1.2 Schutzgut Wasser**

#### Fläche 1

Innerhalb des Änderungsbereiches 1 sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt 10 m. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben. In der näheren Umgebung sind mehrere Kleingewässer vorhanden.

Es handelt sich um bereits bebaute Bereiche der Siedlungslage Fährdorf Hof. Es wird mit keiner signifikanten Erhöhung der Versiegelung gerechnet. Es geht um die Behebung eines städtebaulichen Missstandes. Damit ist auch keine Änderung der bisherigen Niederschlagsabführung vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Versiegelung wird mit keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser gerechnet.

#### Fläche 2

Innerhalb des Änderungsbereiches 2 sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt 10 m. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (GWL nur lokal) beschrieben. In der näheren Umgebung ist ein Kleingewässer vorhanden.

Mit der in diesem Bereich vorgesehenen Planung werden Auflagen des Landkreises in Bezug auf die Seegrasentsorgung nachgekommen. Diese soll auch zu einem besseren Schutz von Wasser und Boden beitragen. Es wird somit mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gerechnet. Das anfallende Sickerwasser wird aufgefangen und entsprechend der Anforderungen des Landkreises behandelt und entsorgt.

### Fläche 3

Innerhalb des Änderungsbereiches 3 sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt 2-5 m. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität in der LINFOS-Datenbank beschrieben. In der näheren Umgebung ist ein Kleingewässer vorhanden. Des Weiteren schließen sich in östlicher Richtung Salzwiesenbereiche an.

Es handelt sich um einen bereits bebauten (zum Teil versiegelten) Bereich. Gegenüber dem B-Plan Nr. 12 sind anstelle von 25 Wohneinheiten 10-15 Ferieneinheiten geplant. Durch Versiegelung und Überbauung von Flächen wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Eine detaillierte Untersuchung der Oberflächenwasserentsorgung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgegangen.

### Fläche 4

Innerhalb des Änderungsbereiches 4 ist ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Kleingewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist im südlichen Bereich mit 2-5 m und im nördlichen Bereich mit 10 m dargestellt. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben.

In der Ortslage Wangern ist eine Erweiterung der Wohnbebauung vorgesehen. Es handelt sich um eine Nutzung von einzelnen Baulücken im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung. Prinzipiell wird durch Versiegelung und Überbauung von Flächen der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser beschleunigt und das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten und überbauten Flächen sollte nach Möglichkeit am Ort versickern, um die Grundwasserneubildung zu begünstigen. Innerhalb des Änderungsbereiches werden Grünflächen festgesetzt. Dazu zählt auch der Bereich um das geschützte Kleingewässer. Eine detaillierte Untersuchung der Oberflächenwasserentsorgung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgegangen.

### **2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Schutzgebiete**

Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche innerhalb von bereits bebauten Siedlungsteilen bzw. in unmittelbarem Anschluss (siehe Fläche 2) ist generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen auszugehen. Es sind störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Eine ausführliche Untersuchung der Belange des Artenschutzes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Die Untere Naturschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf und Entwurf mit, dass auf der Ebene der Flächennutzungsplanung von Nachforderungen

abgesehen wird. Detailliert Untersuchungen sind im Rahmen der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

In den Änderungsbereichen selbst werden zum Teil auch Festsetzungen zu Grünflächen getroffen, die auch zur Erhaltung bestimmter Habitatfunktionen beitragen. So bleibt beispielsweise das Kleingewässer innerhalb des Änderungsbereiches/ Fläche 4 mit seinen Habitatfunktionen erhalten.

Die aktuelle Habitat- und Biotopqualität der Änderungsbereiche ist aber als gering einzuschätzen. Neu zu schaffende Biotope (im Rahmen notwendiger Ersatzmaßnahmen) werden mindestens den gleichen, wenn nicht sogar eine höhere Biotop- und Habitatqualität aufweisen.

Nachfolgend sind allgemeine Aussagen zu den Auswirkungen auf die auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung) zusammengestellt:

#### Brut- und Rastvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze. In verlassenen Gebäuden besteht die Möglichkeit von Nistplätzen von Gebäudebrütern.

Damit kein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht, ist sicherzustellen, dass die eventuelle Rodung von Gehölzen bzw. Abriss von Gebäuden außerhalb der Brutperiode der Vögel erfolgt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Verlust von Bruthabitaten zu betrachten und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, wenn nicht ausreichende Strukturen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Rastvögel sind umfassend im Zusammenhang mit dem Schutzstatus des angrenzenden SPA-Gebietes zu untersuchen. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass Rastvögel einen Abstand von mindestens 200-300 m einhalten. Die Grenzen der bisherigen Bebauung werden nicht überschritten. Von daher wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Rastvögeln durch die vorgesehenen Planungen ausgegangen.

#### Säugetiere / Fledermäuse

In verlassenen Gebäudeteilen sowie größeren ausgehöhlten Bäumen besteht die Möglichkeit, dass diese durch Fledermäuse als Quartiere genutzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind vor dem Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Gehölzen diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen; wie die Schaffung von Ersatzquartieren, festzulegen.

Die vorliegenden Planungen sind ansonsten nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf andere besonders geschützte Vertreter der Artengruppe der Säugetiere auszuüben.

#### Reptilien

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen in den Randlagen der Siedlungsbereiche kann ein Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Durch die vorliegenden Planungen kommt es im Zuge der Realisierung voraussichtlich nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen dieser Artengruppe, da ähnliche Bio-

topstrukturen wieder entstehen. Um Beeinträchtigungen und damit Verbotstatbestände § 44 (1) BNatschG während der Bauausführung zu vermeiden, sind Bautätigkeiten möglichst auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätsphasen durchzuführen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung und ggf. das Festlegen von Maßnahmen wie Wanderleiteinrichtungen notwendig.

#### Amphibien

Abgesehen vom Änderungsbereich 4 befinden sich innerhalb der untersuchten Fläche keine Gewässer als mögliches Laichhabitat. Eine Nutzung der Änderungsbereiche als Migrationskorridor ist nicht auszuschließen. Bei Umsetzung der Planungen ist darauf zu achten, dass Migrationskorridore und Landlebensräume im ausreichenden Maße erhalten bleiben um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden. Um Beeinträchtigungen und damit Verbotstatbestände § 44 (1) BNatschG während der Bauausführung zu vermeiden, sind Bautätigkeiten möglichst auf Zeiträume außerhalb der Aktivitätsphasen durchzuführen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung und ggf. das Festlegen von Maßnahmen wie Wanderleiteinrichtungen notwendig.

#### Fische

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Fische auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Fische eindeutig ausgeschlossen werden.

#### Schmetterlinge

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Schmetterlinge auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Schmetterlinge eindeutig ausgeschlossen werden.

#### Käfer

Die vorliegenden Planungen sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Geeignete Habitatstrukturen sind entweder in den Änderungsbereichen nicht vorhanden oder Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Altbäume erhalten bleiben.

#### Libellen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Libellen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Libellen eindeutig ausgeschlossen werden.

#### Weichtiere

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Weichtiere auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Weichtiere eindeutig ausgeschlossen werden.

### Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden.

### **2.1.4 Schutzgut Klima / Luft**

Das Klima der Insel Poel ist atlantisch geprägt. Die Insel liegt im Regenschatten Schleswig- Holsteins und liegt mit 535 mm/ a ca. 100 mm unter dem Niederschlag in Schleswig- Holstein. Die hohe Luftfeuchtigkeit von ca. 84 %, der ausgeglichene Temperaturjahresgang bei 8,0 °C bei deutlich weniger Frosttagen von 76 pro Jahr als auf dem benachbarten Festland sind Ausdruck des maritimen Einflusses. Der Wind kommt hauptsächlich aus westlicher Richtung.

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Von erheblichen negativen Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen. Es handelt sich größtenteils um die Nachnutzung bereits bebauter Bereiche. Es ist davon auszugehen, dass die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Grünflächen eine Verschlechterung des Kleinklimas verhindern.

### **2.1.5 Schutzgut Mensch**

Alle hier betrachteten Änderungsflächen befinden sich in Siedlungsbereichen und weisen kaum Strukturen zur landschaftsgebundenen Erholung auf. Diese sind jedoch in der näheren Umgebung zu finden und werden durch die Schaffung zusätzlicher fremdenverkehrlicher Unterkünfte erhöht. Die Richtwerte für zulässige Lärmemissionen, insbesondere in Bezug auf die vorhandenen Verkehrsträger, sind einzuhalten. Erhebliche Auswirkungen durch Immissionen sind kaum zu erwarten, da es sich um sehr geringfügige Änderungen bzw. Erweiterungen der Bauflächen handelt.

Im Änderungsbereich 3 ist das Lärmschutzgutachten zu berücksichtigen, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits erarbeitet wurde.

Teilweise handelt es sich auch nur um eine planungsrechtliche Anpassung. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch werden somit ausgeschlossen.

Es wird durch die Beseitigung von dörflichen Brachen und baulichen Missständen mit positiven Auswirkungen auf das Wohngefühl und Identifikation mit dem Wohnort gerechnet.

### **2.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Die Insel Poel, mit ca. 36 km<sup>2</sup> drittgrößte Insel Mecklenburg- Vorpommerns, liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Landschaftsräumlich gehört die Insel in das Nordwestliche Hügelland mit der Wismarbucht, genauer in die Landschaftseinheit Wismarbucht mit der Insel Poel.

Die Insel in der Wismarbucht ist Teil der Grundmoränenlandschaft der Pommerschen Hauptendmoräne. Die Insel wird durch die Kirchsee in Ost- und Westteil zerschnitten. Die höchsten Erhebungen sind der Kickelberg mit 27 m und der Ackerrücken nordwestlich von Fährdorf mit 22 m. Die größten Höhenunterschiede finden sich an der Steilküste südlich von Timmendorf mit 12 m.

Das Relief stellt sich überwiegend flachwellig und homogen dar. Die Moränenhochflächen aus Geschiebelehm und -mergel bilden die wertvollen Ackerböden im Innern der Insel. In die Grundmoräne eingebettet sind abflusslose Senken teilweise mit Söhlen. Insgesamt stellen sich die großen Ackerflächen weit hin einsehbar, karg und strukturarm dar.

An den Außenküsten wechseln Steilufer mit Flachküstenabschnitten. Die reichsten Gliederungen findet man an der Boddenküste mit charakteristischen Strandhaken und Salzgrasland. Die flachen, von Weidenreihen oder kleinen Gehölzinseln gesäumten Boddenweiden sind Lebensraum einzigartiger Tier- und Pflanzenarten.

Die Einwohner der Insel leben in 14 Dörfern und Einzelgehöften, wobei Kirchdorf, als größter Ort, mit markanter Kirche an der ehemaligen Festungsanlage weit hin einen Blickpunkt im Landschaftsraum, auch über die Insel hinaus, darstellt.

Die Änderungsbereiche befinden sich alle im besiedelten Raum und sind deshalb nicht in die Landschaftsbildbewertung (GLP- Textkarten 7a und 7b) einbezogen. Nachfolgend ist eine Zusammenfassung der umgebenden Landschaftsbildbewertungen wiedergegeben:

#### Landschaftsbildbewertung

Kernbereich landschaftl. Freiräume	Bewertung Größe	Bewertung Funktion	Bewertung Landschaftsbildraum
Fläche 1	Gering	Hoch	Hoch bis sehr hoch
Fläche 2	Mittel	Hoch	Hoch bis sehr hoch
Fläche 3 – Nord	Mittel	Hoch	Hoch bis sehr hoch
Fläche 3 – Süd	Gering	Mittel	Hoch bis sehr hoch
Fläche 4 – Nord	Gering	Hoch	Hoch bis sehr hoch
Fläche 4 – Süd	Mittel	Hoch	Hoch bis sehr hoch

Stufe 1- gering – Bewertung Größe < 600 ha

Stufe 2- mittel – Bewertung Fläche 600-1199 ha

Stufe 3- hoch – Bewertung Fläche 1200-2399 ha

Stufe 4- sehr hoch – Bewertung Fläche >2400 ha

Die Landschaftsbildraumqualität wird für alle Änderungsbereiche als hoch bis sehr hoch eingestuft. Auch die Bewertung hinsichtlich der Funktion der landschaftlichen Freiräume mit überwiegend hoch. Dies lässt auf wertvolle Landschaftsbildeinheiten schließen. Es handelt sich um relativ kleinflächige Strukturen, so dass die Bewertung nach Größe eher niedrig ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild werden ausgeschlossen, da es sich nur geringe Erweiterungen innerhalb der bestehenden Siedlungslagen handelt. Durch die vorgesehenen Planungen kommt es u.a. zur Behebung städtebaulicher Missstände und Verbesserungen des Ortsbildes.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der ehemalige Kuhstall der Gutsanlage wird als Baudenkmal (Ortslage Vorwerk) gemäß der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg (14. Korrekturfassung vom 06.02.2013) dargestellt. Dieser wurde jedoch bereits im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 12 abgerissen. Weiteren Bau- und Kulturdenkmale im planungsrelevanten Bereich sind nicht bekannt.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Boddendenkmale vorhanden.

Es entstehen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter.

### **2.1.8 Wechselwirkungen Schutzgüter**

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Mit der geplanten Bebauung gehen gleichzeitig Veränderungen der Bodeneigenschaften aber auch beispielsweise des Landschaftsbildes und Erholungseignung einher. In ihrer Summe und bei Festlegung entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Maßnahmen sind auch diese Auswirkungen als gering zu betrachten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Situation bestehen. Teilweise ist es Ziel der geplanten Baumaßnahmen städtebauliche Missstände zu beseitigen. Es würde zum weiteren Verfall ungenutzter Bereiche kommen und somit die angesprochenen Mängel noch verstärken.

### 2.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Die zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen wird nachfolgend für die einzelnen Änderungsbereiche (Fläche 1-4) separat dargestellt.

#### Fläche 1

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Es erfolgt die Nachnutzung von zum Teil bereits bebauten Flächen. Die vorhandenen Bodeneigenschaften bleiben überwiegend erhalten	(-)
Wasser	Es erfolgt eine Nachnutzung von zum Teil bereits bebauten Flächen. Eine grundsätzliche Änderung der Art der Oberflächenentwässerung ist nicht vorgesehen.	(-)
Tiere und Pflanzen	Es sind die typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keine erheblichen Verluste an Biotopbestandteilen. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen ggf. Maßnahmen festzulegen.	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas, aufgrund der generell geringen Bedeutung der Siedlungsbereich bzw. deren Vorbelastungen. Überschreitung gesetzlich zulässigen Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten.	O
Mensch	Durch die vorliegende Änderung des FNP erfolgen eine planungsrechtliche Regelung von Wohnbauflächen und die Schaffung von Ferienhäusern Die Wohn- und Erholungsqualität wird verbessert und städtebauliche Missstände behoben. Die Nutzung von Flächen innerhalb des vorhandenen Siedlungsraumes entspricht dem Prinzip vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.	(+)
Landschaftsbild	Es erfolgt die Behebung eines städtebaulichen Missstandes. Dadurch ist eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.	(+)
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung      ! - mittlere Auswirkung      (-) - geringe Auswirkung  
 O - keine Auswirkung      (+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

## Fläche 2

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Es werden Auflagen (Landkreis) zur Seegraslagerung und damit verbundenen Bodenabdichtung berücksichtigt.	(+)
Wasser	Es werden Auflagen (Landkreis) zur Seegraslagerung und damit verbundenen Fassung und Behandlung des Sickerwassers beachtet.	(+)
Tiere und Pflanzen	Es sind die typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen; ggf. sind Maßnahmen festzulegen	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas, aufgrund der generell geringen Bedeutung der Siedlungsbereich bzw. deren Vorbelastungen. Überschreitungen der gesetzlich zulässigen Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten.	O
Mensch	Die Planung führt zu einer Verbesserung der Abfallentsorgung/ Seegrasbehandlung auf der Insel Poel. Auch aktuell wird der Bereich bereits zur Seegraslagerung genutzt.	O
Landschaftsbild	Die bauliche Anlagen bezüglich Auflagen des Landkreises (Betonbodenplatte) nicht mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.	O
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung  
O - keine Auswirkung

! - mittlere Auswirkung  
(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

(-) - geringe Auswirkung

## Fläche 3

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Es erfolgt teilweise eine Nachnutzung von bereits bebauten Flächen. Die vorhandenen Bodeneigenschaften bleiben überwiegend erhalten. Zusätzliche Versiegelungen sind im Rahmen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.	(-)
Wasser	Es erfolgt eine Nachnutzung von zum Teil bereits bebauten Flächen. Eine grundsätzliche Änderung der Art der Oberflächenentwässerung ist nicht vorgesehen.	(-)
Tiere und Pflanzen	Es sind die typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Verlusten an Biotopbestandteilen. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen ggf. Maßnahmen festzulegen. Grünflächen werden insbesondere in den Randbereichen erhalten oder neu geschaffen.	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas, aufgrund der generell geringen Bedeutung der Siedlungsbereich bzw. deren Vorbelastungen. Überschreitung gesetzlich zulässigen Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten.	0
Mensch	Mit der Schaffung von Ferienhäusern verbessern sich die Möglichkeiten der Erholungsnutzung. Die Nutzung von Flächen innerhalb des vorhandenen Siedlungsraumes entspricht dem Prinzip vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.	(+)
Landschaftsbild	Die bisherigen Grenzen des Siedlungsbereiches werden nicht überschritten. Durch Stallanlagen und andere landwirtschaftliche Großgebäude im direkten Umfeld sind bereits Vorbelastungen in Bezug auf das Landschaftsbild vorhanden. Die bestehenden Grünstrukturen bleiben größtenteils erhalten. Zusätzlich werden neue Grünstrukturen in den Randbereichen entstehen, welche den Übergang zur freien Landschaft gestalten.	0
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	0

!! - starke Auswirkung      ! - mittlere Auswirkung      (-) - geringe Auswirkung

0 - keine Auswirkung      (+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

## Fläche 4

Schutzgüter	Planbedingte Auswirkungen	Bewertung
Boden	Es erfolgt teilweise eine Nachnutzung von bereits bebauten Flächen. Die vorhandenen Bodeneigenschaften bleiben überwiegend erhalten. <i>Zusätzliche Versiegelungen sind im Rahmen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen.</i>	(-)
Wasser	Es erfolgt eine Nachnutzung von zum Teil bereits bebauten Flächen. Eine grundsätzliche Änderung der Art der Oberflächenentwässerung ist nicht vorgesehen.	(-)
Tiere und Pflanzen	Es sind die typische Arten des Siedlungsraumes zu erwarten. Durch die Planung kommt es zu keine erheblichen Verluste an Biotopbestandteilen. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen ggf. Maßnahmen festzulegen. Das vorhandene Kleingewässer mit Schutzstatus gemäß §20 NatSchAG wird erhalten. Es werden Grünflächen im Süden des Änderungsgebietes festgelegt	(-)
Klima/ Luft	Es kommt zu keinen wesentlichen Änderungen des Kleinklimas, aufgrund der generell geringen Bedeutung der Siedlungsbereich bzw. deren Vorbelastungen. Überschreitungen der gesetzlich zulässigen Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten.	O
Mensch	Es sind Erweiterungen der Wohnbebauung geplante. Diese tragen zur Verbesserung der Wohnqualität (Behebung städtebaulicher Missstände) bei. <i>Die Nutzung von Flächen innerhalb des vorhandenen Siedlungsraumes entspricht dem Prinzip vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</i>	O
Landschaftsbild	Durch die Planung kommt es kaum zu Veränderungen der bestehenden Strukturen. Es werden Baulücken genutzt. Die bisherigen Grenzen der Bebauung werden nicht überschritten. Durch vorhandene Stallanlagen und andere landwirtschaftliche Großgebäude im direkten Umfeld sind bereits Vorbelastungen in Bezug auf das Landschaftsbild vorhanden. Die bestehenden Grünstrukturen bleiben größtenteils erhalten. Zusätzlich werden neue Grünstrukturen in den Randbereichen entstehen, welche den Übergang zur freien Landschaft gestalten.	O
Kulturgüter	Bodendenkmale oder sonstige Sach- und Kulturgüter werden nicht beeinträchtigt.	O

!! - starke Auswirkung

! - mittlere Auswirkung

(-) - geringe Auswirkung

O - keine Auswirkung

(+) - Verbesserung der derzeitigen Situation

### **3. Aufzeigen geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **3.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Mit der hier vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde mit den geänderten, städtebaulichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Rahmenbedingungen auseinander und überprüft die Verwirklichung ihrer Entwicklungsziele. Dabei wurde die Ausweisung bestandsorientiert und aufbauend auf die lokalspezifischen Besonderheiten vorgenommen.

Ein Ausweichen auf andere Bereiche der Ortslagen würde der gleichzeitigen Behebung von baulichen und sonstigen städtebaulichen Missständen nicht dienen und stellt damit keine Alternativen dar.

Aufgrund der Festsetzungen des Amtes für Raumordnung bezüglich der Wohnbauentwicklungsflächen im Rahmen des Eigenbedarfs (3% des Bestandes für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren) erfolgt in den hier betrachteten Änderungsbereichen zum Teil eine Anpassung bzw. Änderung der Nutzungsart. Es kommt in einigen Bereichen zu einer örtlichen Verlagerung der Wohnbauflächen. Zusätzlich werden Sondergebiete für eine Ferienhausnutzung ausgewiesen. Die Gesamtbilanz der Wohnstandorte wird jedoch nicht erhöht.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Anteilen an Wohnbau- und Ferienhausflächen auseinandergesetzt. Dabei wurden eine gesamtheitliche Betrachtung angestrebt und städtebauliche, wirtschaftliche, naturschutzfachliche usw. Aspekte berücksichtigt. Es handelt sich hauptsächlich um Nach- bzw. Umnutzung von bereits bebauten Flächen.

#### **3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im Detail auf den Umweltbericht zu den Bebauungsplänen verwiesen. Insgesamt sollen Versiegelungen gering gehalten werden. Ausgleichsmaßnahmen in Form von Grünflächen sind möglichst im Änderungsbereich selbst auszuführen. Bestehende Grünflächen und Kleingewässer werden in die Planung einbezogen. Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt ebenso im Rahmen der einzelnen Bebauungspläne.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes können keine verbindlichen Festsetzungen in Bezug auf Nutzungen im Bereich der Salzwiesen (Änderungsbereich 3) außerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt werden. Verbindliche Maßnahmen zur Besucherinformation und -lenkung werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert und entsprechende Festsetzungen getroffen. Für die rechtlich verbindliche Umsetzung sind Satzungen der Gemeinde erforderlich sowie ggf. städtebauliche Verträge.

### **3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Der Kompensationsbedarf sowie der Zeitraum der Ausführung der Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgelegt. Es wird generell von einem relativ geringen Kompensationsbedarf in Bezug auf Neuversiegelungen/ Biotopverlust ausgegangen, da es sich überwiegend um eine Nutzung bereits bebauter Bereiche handelt.

Geschützte Biotope werden berücksichtigt. Es ist nur im Änderungsbereich 4 (Ortslage Wangern) ein nach § 20 NatSchAG geschütztes Kleingewässer vorhanden. Auf gemäß §18 NatSchAG geschützte Einzelbäume wird im Rahmen der Bebauungspläne eingegangen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

### **3.4 Maßnahmen zum Artenschutz**

Aufgrund artenschutzrechtlicher Fragestellungen wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Demnach sind folgende Artengruppen detailliert auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Amphibien
- Reptilien.

Derzeit wird aufgrund der Lage und Ausprägung der Änderungsbereiche sowie der Art der geplanten Nutzungen von keinen erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen. Baubedingte Beeinträchtigungen werden als temporär betrachtet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt.

## **4. Beschreibung der u.U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen**

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genau festzulegenden Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Überwiegend erfolgt eine Nachnutzung von Bereichen innerhalb der bestehenden Siedlungslagen.

Es gehen keine wertvollen Biotop- und Habitatstrukturen verloren.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete aufgrund der zunehmenden touristischen Nutzung werden unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen zu Salzwiesen ausgeschlossen. Ausführliche Informationen hierzu sind in der als Anlage beigefügten FFH-/SPA-Verträglichkeitsprüfung zu finden.

## 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zusammenfassend wird von verhältnismäßig geringen Beeinträchtigungen ausgegangen. Auswirkungen entstehen hauptsächlich durch zusätzliche Versiegelungen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sowie ggf. notwendige Maßnahmen sind nachfolgend tabellarisch zusammengefasst. Aufgrund der Lage Änderungsbereiche innerhalb Siedlungslagen kommt es zu keinem Verlust wertvoller Biotop- und Habitatstrukturen. Gehölzflächen und Kleingewässer werden größtenteils erhalten und in die Planung integriert. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Strukturen in den Änderungsbereichen selbst oder umgebungsnah ausgeglichen werden können. Aufgrund der anthropogenen Vorprägung ist im Sinne des Biotop- und Artenschutzes das Konfliktpotenzial als gering einzuschätzen.

Schutzgut	Auswirkungen	Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Minderung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Boden	Nutzungsänderung z.T. planungsrechtliche Anpassung Geringer Anteil an zusätzlichen Versiegelungen	Erhalt und Erweiterung vorhandener Grünstrukturen  geringe GRZ in Bauflächen  Schaffung von Grünflächen
Oberflächenwasser	1 Kleingewässer (Flache 4- Wangern)	Festsetzungen zum Erhalt des Kleingewässers
Grundwasser		Möglichst geringe GRZ, Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort
Klima / Luft	Nur kleinklimatisch	Erhaltung von Gehölzstrukturen, Schaffung dauerhafter Grünflächen
Tiere und Pflanzen	Überplanung von bereits besiedelten Bereichen	Weitgehender Erhalt vorhandener Grünstrukturen  Schaffung neuer Grünstrukturen  Umsetzung Maßnahmen zum Artenschutz  (Detaillierung B-Planebene)
Landschaftsbild	Veränderung durch bauliche Einrichtungen durch Wohn- und Ferienhäusern  Verbesserungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Beseitigung von Bauruinen	Nutzung vorbelasteter Flächen  Gliederung durch Grünstrukturen/ Schaffung eines „weichen“ Überganges zur freien Landschaft
Mensch und Verkehr	Verbesserung von städtebaulichen Missständen	Verbesserung des Wohnumfeldes Erweiterung der Ferienhäuser/ Erholungsnutzung
Kultur-/ Sachgüter	Nicht betroffen	Keine Maßnahmen

## 6. Literatur

**FFH-Richtlinie (1992):** Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21. Mai 1992. Abl. EG Nr. L 206, S.7.

**FFH-Richtlinie (1997):** Richtlinie 97/62/EWG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. ABI. EG Nr. L 305 S. 42-64.

**LUNG (1998 / 2008):** Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

**LUNG (2010):** Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biotoptypen

**LUNG (1999):** Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

**Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern (2006):** Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht, Schwerin 2006.

**EU-Vogelschutzrichtlinie Anhang I ,** Richtlinie 79/409 EWG und 91/244 EWG.

Standard-Datenbögen der Natura 2000-Gebiete  
SPA-Gebiet „Küstenlandschaft Wismarbucht“ und FFH-Gebiet „Wismarbucht“.

Kirchdorf, den 10.03.2015



*[Handwritten signature]*  
Die Bürgermeisterin