

Vorlage**Nr.:****VO/2015/1451**Federführend:
60.2 Abt. Planung

Status: öffentlich

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
10.1 Abt. Liegenschaften
13 AMT FÜR WELTERBE, TOURISMUS UND KULTUR
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
32.1 Abt. Verkehr
32.5 Abt. Brandschutz
40 AMT FÜR BILDUNG, JUGEND, SPORT UND
FÖRDERANGELEGENHEITEN
60 BAUAMT
68 Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb

Datum: 14.08.2015

Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,**56. Änderung des Flächennutzungsplanes****"Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in
Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf",****Öffentliche Auslegung (Auslegungsbeschluss)**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.09.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ in der vorliegenden Form (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Begründung:

Die Erarbeitung des vorliegenden Änderungsentwurfes des Flächennutzungsplanes erfolgt auf der Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 26.09.2013 gefassten Beschlusses (Beschluss-Nr. VO/2013/0722) zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und unter Beteiligung der o.g. Fachämter der Hansestadt Wismar.

Abstimmungen zum Planentwurf mit für das Planvorhaben relevanten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist bereits erfolgt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt, der Umweltbericht liegt vor.

Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, ist nun mit der Begründung einschließlich dem Umweltbericht (siehe Anlagen) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Neben diesen Unterlagen werden alle bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten ausgelegt.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

<input checked="" type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen
<input type="checkbox"/>	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert
Produktkonto /Teilhaushalt:	Ertrag in Höhe von
Produktkonto /Teilhaushalt:	Aufwand in Höhe von

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

X	neu
X	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Anlage 1 – Plan

Anlage 2 – Begründung+Umweltbericht

Der Bürgermeister

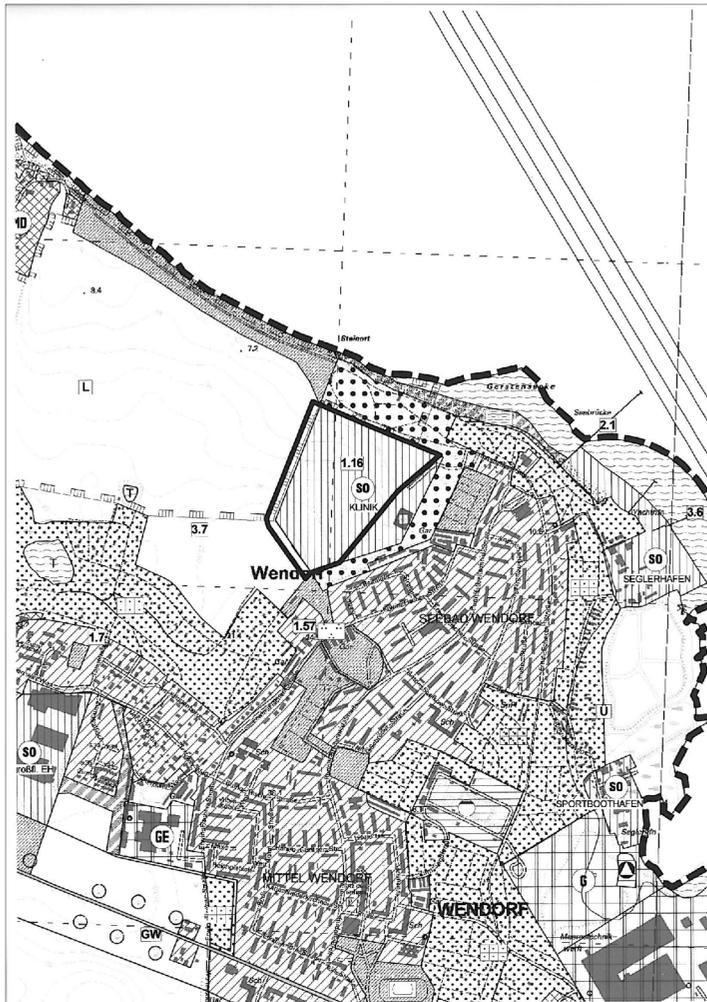
(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)

HANSESTADT WISMAR

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF"

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS.2 NR. 1 BAUGB)

-  SONSTIGE SONDERGEBIETE - KLINIK (§ 11 BauNVO)
-  FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
-  LSG - GRENZE

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

der Hansestadt Wismar über die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"

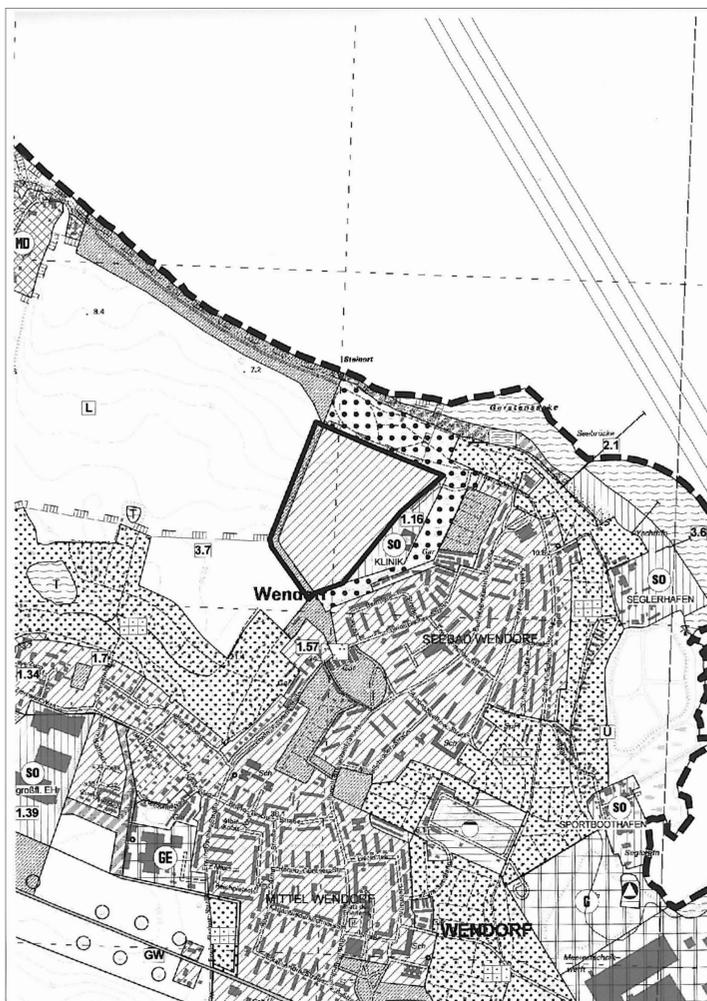
Aufgrund des abschließenden Beschlusses durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg ergeht folgende 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.11.2013 im Stadtanzeiger erfolgt.
Wismar, Der Bürgermeister
2. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2013 sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 07.03.2014 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwidmung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Wismar, Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 26.09.2013 in der Zeit vom 27.02.2014 bis zum 26.03.2014 während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1, durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, dass während der Frist für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht, am 22.02.2014 ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.
Wismar, Der Bürgermeister
4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wismar, Der Bürgermeister
- 5.1 Die Bürgerschaft hat am den Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
Wismar, Der Bürgermeister
- 5.2 Der Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden Montag und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, Dienstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr sowie Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben werden können sowie nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können am ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.
Wismar, Der Bürgermeister
6. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden und die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wismar, Der Bürgermeister
7. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am gebilligt.
Wismar, Der Bürgermeister
- 8.1 Die Genehmigung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Wismar, Der Bürgermeister
- 8.2 Die Nebenbestimmungen wurden durch den ändernden Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom bestätigt.
Wismar, Der Bürgermeister
9. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.
Wismar, Der Bürgermeister
10. Die Erteilung der Genehmigung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden.
Wismar, Der Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (§ 5 Abs. 2 BauGB)

UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS.2 NR. 1 BAUGB)

-  WOHNBAUFLÄCHE (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
-  GRÜNFLÄCHE
-  LSG - GRENZE

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323).
- 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 (GVBl. M-V S. 777).

HANSESTADT
wismar

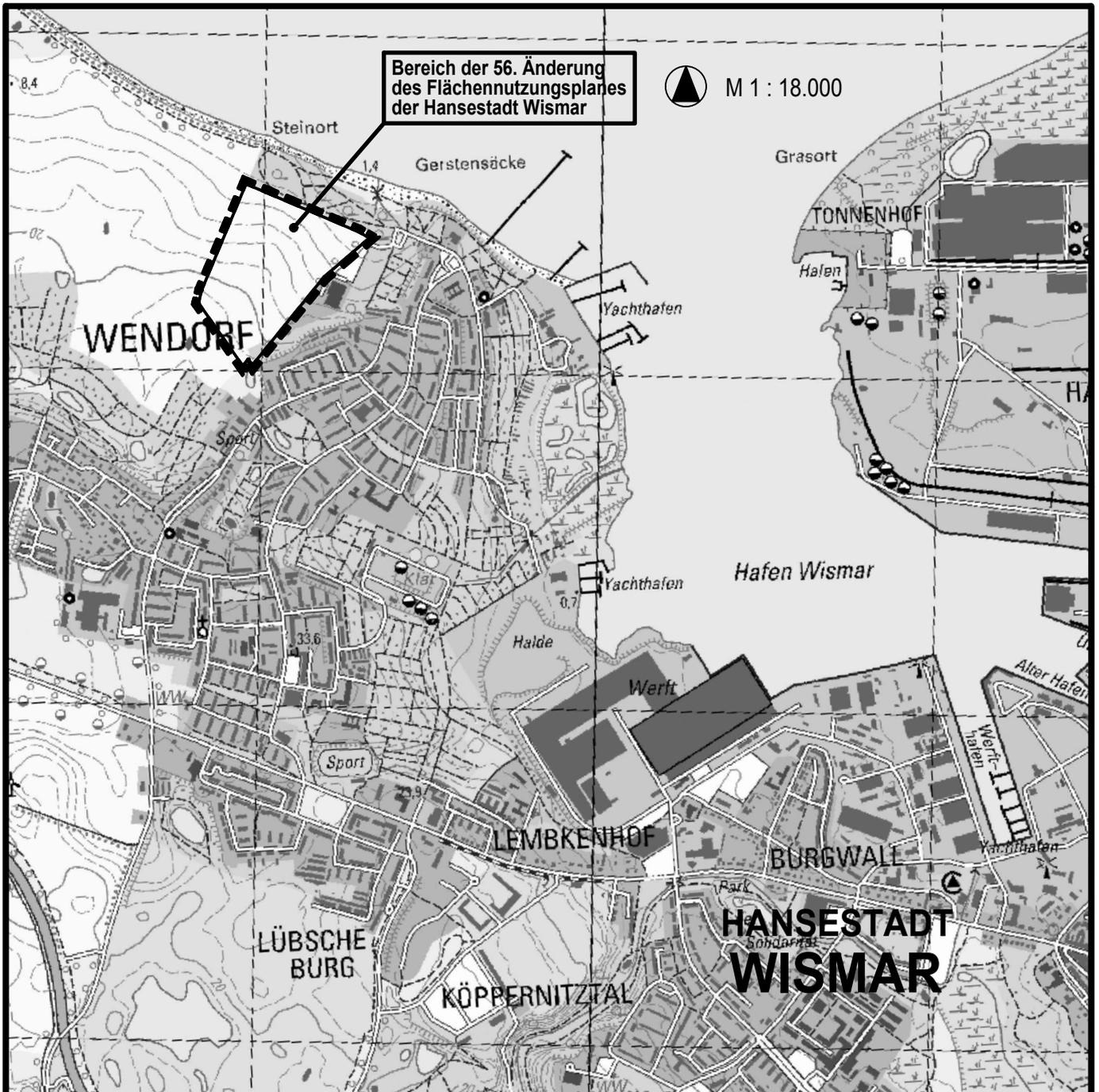
HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. PLANUNG

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
"UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF"

STAND: JULI 2015
BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

M 1 : 10 000







 HANSESTADT
wismar

BEGRÜNDUNG ZUR
56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
"UMWANDLUNG VON SONDERGEBIET KLINIK UND
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN WOHNBAUFLÄCHE
UND GRÜNFLÄCHE IM BEREICH SEEBAD WENDORF"

STAND: JULI 2015
 BESCHLUSSVORLAGE
 ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	1
Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 Einordnung der Planung	1
1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel	1
2. Allgemeines	2
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
2.2 Kartengrundlage	3
2.3 Bestandteile der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Bebauungsplanes	3
2.4 Rechtsgrundlagen	4
3. Gründe für die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	10
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte	12
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
5.2 Naturräumlicher Bestand	12
6. Planungsziele und städtebauliches Konzept	13
6.1 Planungsziel	13
6.2 Städtebauliches Konzept	13
6.3 Überprüfung der Standortalternativen	15
6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	16

7.	Darlegungen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes	16
7.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung	16
7.2	Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes	17
7.3	Ver- und Entsorgung	17
7.4	Verkehrlich Erschließung	18
7.5	Belange des Immissionsschutzes	18
7.6	Grünflächen	18
7.7	Auswirkungen der Planung	19
8.	Flächenbilanz	20
9.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	20
9.1	Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale	20
9.2	Waldabstand	20
9.3	Hochwasserschutz	21
9.4	Altlasten /Altlastverdachtsflächen	21
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	22
1.	Anlass und Aufgabenstellung	22
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	23
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	23
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	24
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	32
5.1.1	Bewertungsmethodik	32
5.1.2	Vorbelastungen	33
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	34
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	46
5.3.1	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	46
5.3.2	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	46
5.3.3	Relevanzprüfung	47
5.3.4	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	53
5.3.5	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	54
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	54
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	55
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	55
8.	Zusätzliche Angaben	56
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	56
9.	Zusammenfassung	56

Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar

TEIL 3	Ausfertigung	58
1.	Beschluss über die Begründung	58
2.	Arbeitsvermerke	58

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 26.09.2013 die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB örtüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird als zweistufiges Verfahren und somit als Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt.

1.2 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ im Parallelverfahren mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ durchzuführen.

1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel

Die Hansestadt Wismar besitzt auf Grund der Einstufung als Mittelzentrum entsprechende Funktionen und demnach eine besondere Bedeutung für die gesamte Region. Als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar betrachtet (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).

Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf.

Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).

Folgerichtig (d.h. aufgrund der günstigen Lagevoraussetzungen und den Entwicklungen der Nachfragepotentiale) ist daher, dass das ISEK die Vorbereitung integrierter und attraktiver Wohnbaustandorte in Wendorf als Maßnahme im Städtebau und Wohnen beschreibt. Dies ist auch in dem Maßnahmenplan zum ISEK mit der Nummer 3 – „Flächen für Wohnungsbau in Wendorf“ dokumentiert. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sei in diesem Zusammenhang auch auf die Nummern 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/ Wäldchen Seebad Wendorf“ sowie Nr. 32 – „durchgängige Gestaltung eines Fuß- und Radweges an der Wismarbucht“ hingewiesen.

In der Abbildung 1 sind diese Inhalte des Maßnahmenplanes dargestellt.

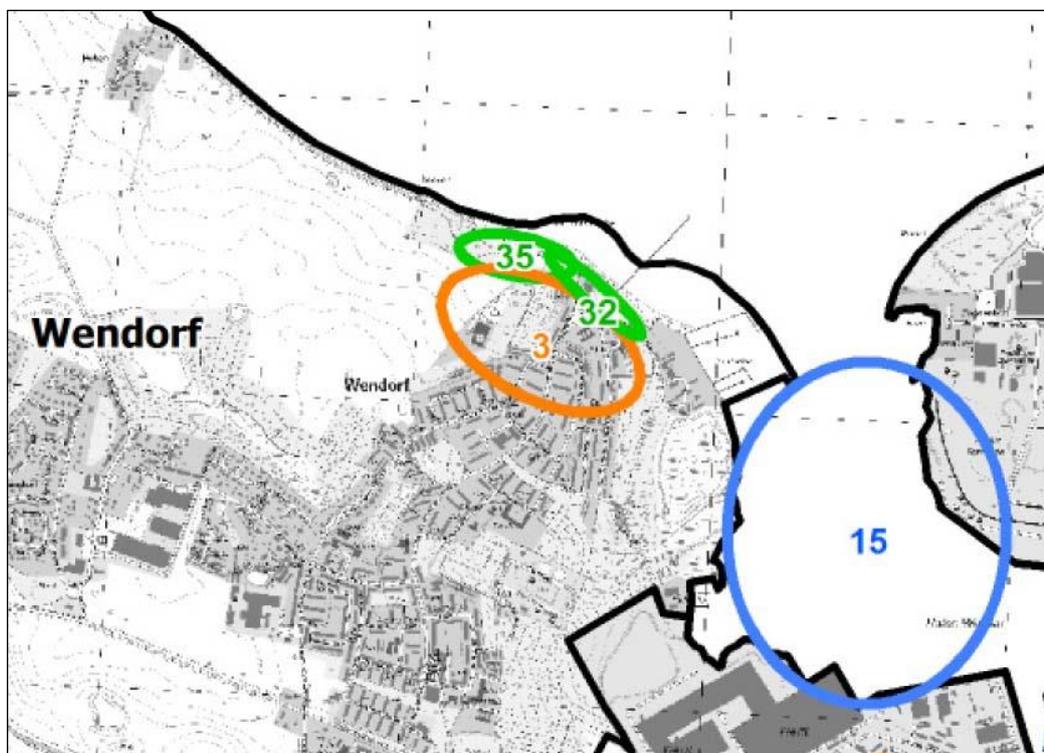


Abb. 1: Auszug aus dem Maßnahmenplan zum ISEK der Hansestadt Wismar (2. Fortschreibung 2013): 3 - Flächen für Wohnungsbau in Wendorf

2. Allgemeines

2.1 **Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar und ergänzt den Bereich Seebad Wendorf im westlichen Anschluss.

Der Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch den Küstenwald
- im Osten/ Süd-Osten durch das Grundstück der Median-Klinik“

- im Süd-Westen/ Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Darstellung der Zielsetzungen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes dient ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar. Die Karte liegt im Maßstab M 1 : 10.000 vor und wird im Aufstellungsverfahren in diesem Maßstab verwendet.

2.3 Bestandteile der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Bebauungsplanes

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange. Die Betrachtung zu den Anforderungen des FFH-Gebietes und des SPA-Gebietes sind Gegenstand der Planunterlagen.

In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar Wohngebiet „Seebad Wendorf“ vom Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, Stand: 01. Januar 2015,
- Verkehrslärmuntersuchung zur Anbindung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar, LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Industriestraße 11, 18069 Rostock, Stand: 21. Mai 2015, Projektnummer: IV 125914
- Schalluntersuchung, schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 Wohngebiet „Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Bearbeitung Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand: 07.08.20

Die Unterlagen werden sowohl für das Verfahren zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zur Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar verwendet. Gegenstand der

Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darlegung zur besonderen Eignung des Standortes „Seebad Wendorf“ in Bezug auf die Ansprüche der Hansestadt Wismar im Vergleich zu anderen Standorten für die Wohnbebauung in der Hansestadt Wismar.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- 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),

Die Hansestadt Wismar hat das Planverfahren vor Inkrafttreten der Änderung des BauGB 2014 förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften des o. a. BauGB zu Ende.

3. Gründe für die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Es ist beabsichtigt, die Flächen im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes, dem Seebadwäldchen, für Wohnzwecke zu entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Vorbereitung eines Wohngebietes auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu schaffen, ist die Änderung der Art der Nutzung vom Sondergebiet Klinik in Wohnbauflächen erforderlich. In den Randbereichen kommt es zur Ausbildung eines weichen Saumes zur Umwidmung von Flächen der Landwirtschaft in Grünflächen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der für die Überbauung vorgesehene Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt. Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung als eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Hinsichtlich der übergeordneten Planungen und den raumordnerischen Ziel- und Grundsatzformulierungen wird im folgenden Abschnitt vor allem das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM, 2011) betrachtet. Beobachtungsgegenstand wird diesbezüglich nicht der gesamtstädtische Bereich sein, sondern vornehmlich die von der Planung betroffene Fläche.

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V beschreibt Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Für den Bereich Wendorf ist nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar herangezogen.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) mit Stand 2011 untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentral-örtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem RREP sowie weitere angrenzende Bereiche.

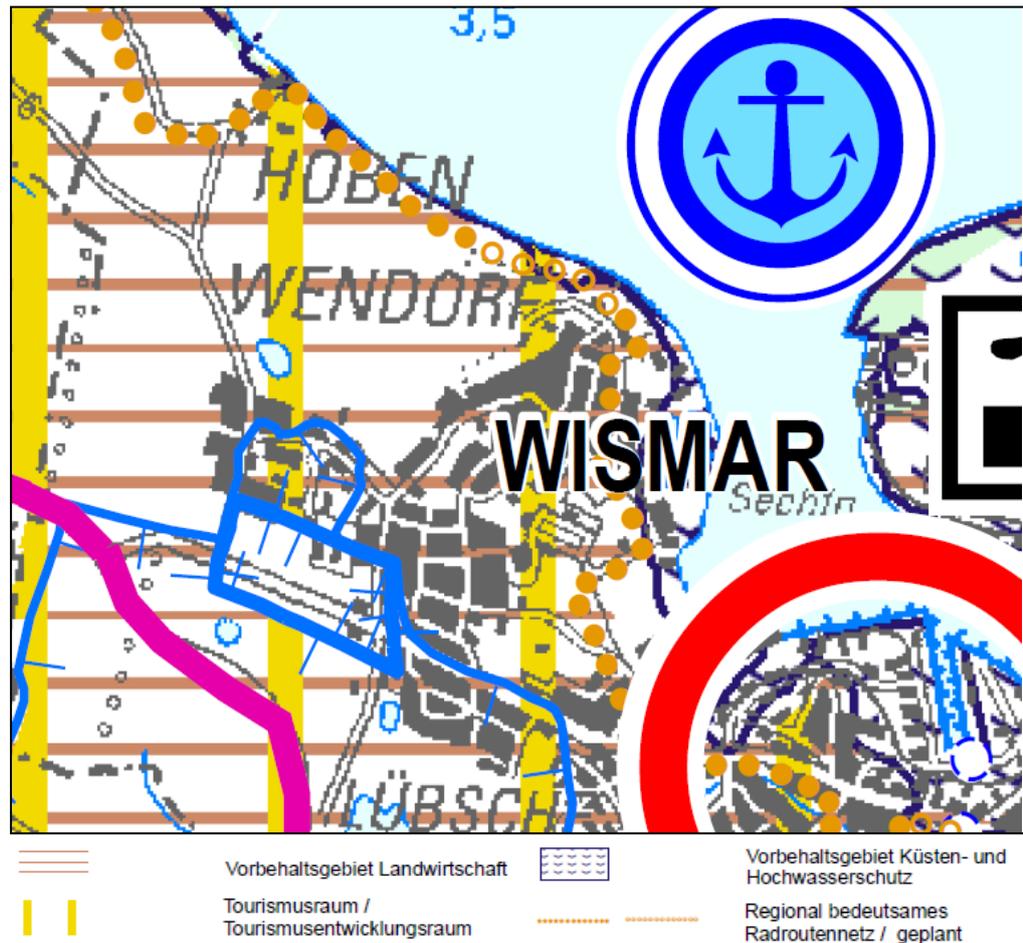


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg

Zentralität

Die Hansestadt Wismar wird im RREP als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Mittelzentren sollen gemäß 3.2.1 (4) RREP WM als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, regionale Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sind die oberzentralen Teilfunktionen der Hansestadt Wismar als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln (vgl. 3.2.1 (5)).

„Ober- und Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab. Die oberzentralen Teilfunk-

tionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“ (Begründung zu (2), (5), und (4) von 3.2.1 RREP WM).

Siedlungsentwicklung

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung und demnach auch in Verbindung mit der Einstufung als Mittelzentrum, trifft das RREP WM auch hierzu entsprechende Aussagen. So soll die Siedlungsentwicklung in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden (vgl. 4.1 (1) RREP WM). Als Ziele der Raumordnung werden in diesem Zusammenfang folgende Aussagen getroffen:

4.1 (2):

„Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.“

4.1 (3):

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.“

Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollzogen werden. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt werden. Zersiedlungen, das Entstehen neuer sowie die Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll vermieden werden. Demnach ist die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinde zu lenken (vgl. 4.1 (5) RREP WM). Darüber hinaus sollen gemäß 4.1 (6) RREP WM exponierte Landschaftsteile von Bebauung freigehalten werden. Das Prinzip der kurzen Wege, also möglichst geringe Wegeentfernung zwischen den Wohnungsstandorten, Arbeitsstätten und Versorgungseinrichtungen, und die Beachtung der interkommunalen Zusammenarbeit sollen berücksichtigt werden (vgl. 4.1 (6) und 4.1 (7) RREP WM).

Auch in Bezug auf die Stadt- und Dorfentwicklung ist das RREP WM von Bedeutung. So sollen gemäß 4.2 (1) RREP WM die Städte und Dörfer Westmecklenburg entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden. Eine wichtige Rollen sollen dabei die integrierten Stadtentwicklungskonzepte spielen, auf dessen Grundlage Rückbau- und Aufwertungsstrategien verbessert werden sollen (vgl. 4.2 (3) RREP WM). Die Einordnung neuer Wohngebiete soll nach 4.2 (4) RREP WM an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Ar-

beiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Weiterhin soll bezahlbarer Wohnraum, altengerechtes Wohnen, das Freizeitwohnen sowie die historisch wertvolle Bausubstanz Beachtung hinsichtlich der Stadt- und Dorferneuerung finden.

Tourismus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Weiterhin verläuft eine regional bedeutsame Radroute (Bestand, teilweise geplant) sowie ein europäischer Fernwanderweg durch diesen Bereich. Das RREP WM führt diesbezüglich aus:

3.1.3 (1):

„In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen.“

3.1.3 (3):

„In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.“

3.1.3 (4):

„Die Tourismusschwerpunkträume und die Tourismusentwicklungsräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden.“

3.1.3 (6):

„Insbesondere in den Städten Schwerin, Wismar und Ludwigslust sollen Funktionen des Städte- und Kulturtourismus weiter ausgebaut werden. [...]“

3.1.3 (8):

„An der westmecklenburgischen Ostseeküste [...] sollen die Möglichkeiten und Bedingungen für den Wassersport und die Fahrgastschiffahrt weiterentwickelt werden. Dazu sollen das maritime Gewerbe sowie das Netz von Anlegestellen, Sportboothäfen und speziellen Camping-/ Beherbergungseinrichtungen in Verbindung mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsanlagen an geeigneten Standorten qualitätsgerecht gesichert und erweitert werden. [...]“

3.1.3 (9):

„Das überregional und regional bedeutsame Radwegenetz soll erhalten und weiter ausgebaut werden.“

3.1.3 (11):

„Zur Entwicklung des Wandertourismus sollen Wanderwege abseits befahrener Straßen in abwechslungsreichen Landschaften ausgewiesen und vernetzt werden.“

Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 befindet sich weiterhin in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hinsichtlich der Landwirtschaft trifft das RREP WM dahingehend Aussagen, dass in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (3.1.4 (1)).

Naturraum

Entlang der Ostseeküste, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82/13, verläuft ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ ist davon nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der räumlichen Nähe sei trotzdem auf die entsprechenden Aussagen des RREP WM hingewiesen: „In den Vorbehaltsgebieten Küsten- und Hochwasserschutz soll den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen“ (5.3 (2)).

Schlussfolgerung für die Planung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte zum Vorentwurf mit Schreiben vom 08. April 2014 die Landesplanerischen Hinweise zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit. Die angezeigten Planungsabsichten wurden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Es wurde folgende raumordnerische Bewertung/ Hinweise abgegeben:

„Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Das Mittelzentrum Wismar liegt teilweise im Tourismusentwicklungsraum sowie teilweise auch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Bis zum 30.12.2012 konnten in der Hansestadt Wismar 42.433 Einwohner registriert werden.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, der Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 „Gesamträumliche Entwicklung“ und Punkt 4 „Siedlungsentwicklung“ des RREP WM formuliert sind.

Der Siedlungsflächenbedarf für das geplante Wohngebiet Seebad Wendorf wird nicht, wie gefordert, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Sied-

lungsflächen abgedeckt. Da Bauflächen darüber hinaus außerhalb der bebauten Ortslage nur dann auszuweisen sind, wenn insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen, ist ein Nachweis (z.B. im Rahmen eines Variantenvergleiches) darüber zu führen (vgl. 4.1 (2) RREP WM). (Z)

Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme einer Fläche am Rande des Siedlungskörpers des Ortsteils Seebad Wendorf im Außenbereich für die Realisierung ihrer begründeten Planungsziele auseinandergesetzt. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist das Plangebiet als Baufläche Sondergebiet Klinik ausgewiesen. Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Kliniken anzusiedeln. Im Zuge der Planungsvorbereitung und Erstellung des Entwurfs wurden auch Abstimmungen mit der vor Ort ansässigen Median-Klinik geführt. Im Ergebnis dieser Abstimmungen lässt sich schlussfolgern, dass ein direktes Interesse zur Erweiterung und Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich durch die Klinik nicht besteht. Es ist auch zu verzeichnen, dass auch andere Kliniken in Vergangenheit kein Interesse zu einer Ansiedlung und Erweiterung an dem Standort Seebad Wendorf hatten. Deshalb hat die Hansestadt Wismar ihre Zielsetzungen auch unter Berücksichtigung der konkreten Interessenlagen überprüft. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (I-SEK) 2013 für Wismar ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist.

Zu den Ausführungen zur Untersuchung von Standortalternativen wird auf Punkt 6.3 „Überprüfung der Standortalternativen“ dieser Begründung verwiesen. Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Interessenlage und unter Bezugnahme auf das ISEK mit seiner letzten Fortschreibung wird dem Standort „Seebad Wendorf“ unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage besondere Priorität beigemessen. Dies wird begründet durch die direkte Lage an der Ostsee und die Arrondierung der Ortslage zur freien Landschaft hin.

Weiterhin hat die Hansestadt Wismar verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes untersucht.

4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Aus dem Gutachtlichen Landschaftsprogramm M-V 2003 geht als Zielsetzungen für den Bereich Seebad Wendorf folgendes hervor:

- Bereiche besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholungsfunktion (Vorschlag für Erholungsräume)
- Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung
 - o besonderer Handlungsbedarf zur verträglichen Erschließung von Natur und Landschaft

4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Aus dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung, September 2008) ergeben sich für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar die nachfolgenden Bestandteile von Natur und Umwelt und Maßnahmen der Landschaftsplanung:

- Naturnahe Wälder (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Naturnahe Küstenlebensräume mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung (wasserseitiger Küstenstreifen)

- Biotopverbundsystem
- Biotopverbund im weiteren Sinne (wasserseitig, Ostsee):
 - Europäischer Biotopverbund
 - Gemeldete FFH-Gebiete
 - Europäische Vogelschutzgebiete
 - Verbindliche Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie
 - Ergänzender landesweiter Biotopverbund
 - Vorgabe Gutachterliches Landschaftsprogramm
 - Ergänzender regionaler Biotopverbund
 - Ergänzung durch Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan
 - Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich westlich daran anschließend.

- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit
- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (südlicher Bereich)

- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (wasserseitig, Ostsee)
 - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen westlich daran anschließend

- Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen
- Wald (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)

- Geringe Bodenerosion

4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Anforderungen an betrachtende Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes werden unter dem Teil 2 der Begründung, Umweltbericht/Prüfung der Umweltbelange, betrachtet.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar sind als Sondergebiet Klinik und im Randbereich auch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung eines Wohngebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in die Nutzungsarten Wohnbaufläche anstelle des Sondergebietes für die Klinik und von Fläche für die Landwirtschaft in umsäumende Grünflächen mit Heckenpflanzung Voraussetzung.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Gelände steigt in südwestlicher Richtung an. Es bestehen Höhenunterschiede von bis zu 20 m innerhalb des Plangebietes.

Detaillierte Ausführungen zum naturräumlichen Bestand werden im Umweltbericht, jedoch maßgeblich im Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar, „Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen“ betrachtet.

Innerhalb des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Hansestadt Wismar und schließt an das Stadtviertel Wendorf an.

Der Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Stadt Wismar wird gegenwärtig nahezu vollständig als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Detaillierte Überprüfungen auch zu angrenzenden Flächen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar.

Umgebung des Plangebietes

Im Nordwesten und Südwesten grenzen wenig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. offene Landschaft an den Änderungsbereich an.

Südlich an den Änderungsbereich angrenzend, befindet sich ein kleines stehendes Gewässer mit einem standorttypischen Gehölzsaum. Dieses Gewässer wird von einem Baugebiet für Wohnbebauung umgeben.

Im Osten schließt an den Änderungsbereich das Gelände der Median-Klinik mit Zufahrtsstraße und Parkplatz sowie nach Süden hin der Park der Median-Klinik an. Östlich angrenzend an das Gelände der Median-Klinik und den Park verläuft ein Streifen Laubholzbestand aus heimischen Arten, welcher im Südosten an den Änderungsbereich angrenzt.

6. Planungsziele und städtebauliches Konzept

6.1 Planungsziel

Die Planungsziele werden im Aufstellungsbeschluss zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt begründet:

„Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist der in Rede stehende Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt.

Seit ca. 20 Jahren war die Stadt bestrebt, an diesem Standort Klinken anzusiedeln. Jüngste Überlegungen im Rahmen der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2013 ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Der Standort als Klinikgelände wurde aufgegeben.

Dieser Bereich befindet sich im Eigentum der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH (LGE). Seitens der LGE ist geplant, ein Wohngebiet entsprechend den Aussagen des ISEK zu entwickeln.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Grundlage für dieses Vorhaben. Die derzeitige Darstellung als eines Sondergebietes Klinik ist in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Der Bereich der Änderung betrifft ca. 13 ha.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches ist ein entsprechendes Bauleitverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Parallel zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ erarbeitet.“

Die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplanten Errichtung eines Wohngebietes geht mit der Aufgabe eines Teiles des bislang im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Klinikstandortes einher (SO Klinik). Im Seebad Wendorf hat sich innerhalb dieser Fläche die Median-Klinik vor ca. zwei Jahrzehnten angesiedelt. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan planerisch ermöglicht werden sollten, sollen nun zu Gunsten des geplanten Wohngebietes künftig nicht weiter verfolgt werden. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinikstandortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen.

Im Zuge der weiteren Planvorbereitung wurden unter Berücksichtigung der Nachbarschaften des geplanten Wohngebietes zur vorhandenen Median-Klinik Abstimmungen zu Erweiterungsabsichten der Klinik bzw. zu Schutzansprüchen der Klinik geführt. Im Ergebnis der Abstimmungen wird ein Konzept vorgelegt, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen. Dabei werden auch die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, entsprechend beachtet.

6.2 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellte Fläche am nordwestlichen Ortsrand überplant werden.

Dem Planungsziel folgend, ist der Wohnfunktion Priorität einzuräumen und individuelle Wohnbebauung für gehobene Anforderungen zu ermöglichen, d. h. eine lockere Bebauungsstruktur mit Wohnhäusern auf großen Grundstücken.

Innerhalb des geplanten Wohngebietes sollen besondere Anforderungen hinsichtlich der Lage und der Qualität geltend gemacht werden:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzungen der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die landschaftliche und bauliche Entwicklung des Gebietes werden folgende Thesen formuliert:

- Die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche im unmittelbaren Anschluss an das Gebiet Seebad Wendorf und die Median-Klinik ist in das Stadtgefüge der Hansestadt Wismar einzubetten und der Bereich Seebad Wendorf zu arrondieren.
- Der Bereich schließt an die Median-Klinik an. Verbindungen zum Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße sind zur Aufrechterhaltung der Frischluftfunktionen zu sichern.
- Die Lagegunst des Gebietes durch die Ostseenähe soll um die Verbindung einer grüngestalteten Wegeverbindung vom Seebad-Wäldchen und Park (im Norden des Plangebietes) mit dem Pappelwäldchen an der Erwin-Fischer-Straße (südöstlich des Plangebietes) verbunden werden, um die Naherholungs- und Aufenthaltsfunktion für Besucher und Einwohner der Hansestadt Wismar zu stärken.
- Das Konzept ist so vorgesehen, dass freie Blicke nach Westen und Südwesten sowohl auf die Ostsee und auf den denkmalgeschützten Ort Hoben und die umgebende Landschaft möglich sind und gesichert werden.
- Innerhalb des Gebietes sind große Baugrundstücke mit einem Zuschnitt von i.d.R. mehr als 1.000 m² vorgesehen.
- Die Einbindung in die umgebende Naherholungs- und Freizeitinfrastruktur durch die Seebrücke Wendorf und die Marina ist vorgesehen. Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität am Strand wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens – insbesondere auch zur Aufnahme von Spielfunktionen überprüft. (Dies entspricht der ISEK-Maßnahme 35 – „Aufwertung und Entwicklung des Strandbereiches/Wäldchen Seebad Wendorf“).
- Prägende Ausweisung von Grünflächen, insbesondere am westlichen Rand des Gebietes als Übergang in die freie Landschaft mit dem Ziel, weiche Übergänge in die offene Landschaft zu entwickeln. Nutzung der Flächen für Ausgleichsfunktionen mit dem Ziel, Wiesenflächen mit geringem Pflegeaufwand und punktuellen Pflanzungen anzulegen.
- Entwicklung von privaten Grünflächen. Innerhalb des Plangebietes soll der Umfang an öffentlichen Grün- und Parkflächen möglichst gering gehalten werden; dies wird begründet mit der großen Größe der Baugrundstücke und der beabsichtigten geringen Grundflächenzahl (GRZ); somit durch die be-

- grünten privaten Grundstücke. Gleichzeitig sollen Ruhe und Schutz der Privatsphäre für die Anwohner gesichert werden.
- Ausgestaltung einer grünordnerischen Leitbildstruktur durch Straßenbäume entlang der Haupteerschließungsstraße und grünordnerische Gestaltung der beabsichtigten verkehrsberuhigten Bereiche.
 - Ansprechende Gestaltung und entsprechende Ausbaubreite der Haupteerschließungsstraße mit einem entsprechend gestalteten Straßenbegleitgrün unter Einbettung von öffentlichen Parkplätzen.
 - Aufnahme der Erschließungsstruktur wie sie im Seebad Wendorf, geprägt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße als Haupteerschließungsstraße und die anschließenden Wohnerschließungsstraßen typisch ist, unter Berücksichtigung der von Südwest nach Nordost (Süd nach Nord) abfallenden Geländestructur.
 - Verkehrsberuhigter Ausbau der untergeordneten Erschließungsstraßen (Spielstraßen).
 - Nutzung der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar mit dem ÖPNV-Verkehr und der vorhandenen Geh- und Radwege.
 - Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung.

Mit der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Standort entwickelt, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Seebad Wendorf ist der Stadtteil mit einer hohen Überalterung. Es handelt sich um ein Wohngebiet der 50er Jahre. In dem Gebiet sind Schulen vorhanden, soziale und Versorgungseinrichtungen. Vieles spricht somit dafür, neben den vielen Mehrfamilienhäusern auch Eigenheime besonders für Familien vorzuhalten und dies entsprechend zu berücksichtigen.

6.3 Überprüfung der Standortalternativen

Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „Seebad Wendorf“ mit anderen Standorten für die Wohnbebauung gesehenen Standorte im Stadtgefüge verglichen. Dieser Vergleich wird detailliert bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar geführt. Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweisung gibt es in der Hansestadt Wismar mehrere Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. An mehreren Standorten in der Stadt erfolgt die Vorbereitung von Wohngebieten und somit die Vorbereitung von Grundstücken für die Wohnbebauung.

Unter Berücksichtigung des konkreten Ziels zur Vorbereitung einer Wohnanlage in einer landschaftsnahen Wohnlage wird der Standort Seebad Wendorf alternativ dazu betrachtet. Er verfügt über die direkte Lage an der Ostsee und befindet sich in Arrondierung der vorhandenen Ortslage zur freien Landschaft hin. Dies sind gewollte Aspekte in Bezug auf die Wohn- und Freizeitfunktion. Darüber hinaus sind die Grundstücksgrößen mit mindestens 1.000 m² vorgesehen und somit unterscheidet sich der Standort des Wohngebietes Seebad Wendorf von den anderen Standorten, für die eine solche Reglementierung nicht betrachtet wird.

Darüber hinaus soll der Standort maßgeblich dem modernen Wohnen in Angrenzung und Arrondierung des vorhandenen Geländes der Median-Klinik dienen.

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird die Umnutzung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im planungsrechtlichen Sinne und von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche gemäß realer Nutzung westlich der Median-Klinik im Stadtteil Wendorf planungsrechtlich vorbereitet.

Der Gesetzgeber zielt auf eine nachhaltige Entwicklung der Flächen ab und somit auf die Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen für Siedlungsflächen und letztlich die vorrangige Innenentwicklung.

Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte "Planungsziel" und "Städtebauliches Konzept") sollen weitere Möglichkeiten für die Wohnbebauung über die bereits vorhandenen Möglichkeiten hinaus planungsrechtlich geschaffen werden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Wahl des Standortes auseinandergesetzt und zum vorliegenden Standort ebenso Standortalternativen betrachtet (sh. "6.3 Überprüfung der Standortalternativen"). Hieraus ist zu entnehmen, dass Flächen des Innenbereiches für die Planungsziele der Hansestadt Wismar nicht heranzuziehen sind.

Der Änderungsbereich liegt westlich der Median-Klinik und der Bebauung an der Erwin-Fischer-Straße/ Hans-Beimler-Straße und setzt künftig den Bebauungszusammenhang fort. Der geplante Siedlungsrand ist entsprechend zu gestalten und einzugrünen, um einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich zur Landschaft zu erreichen.

Die Ackerflächen werden künftig zusätzlich durch Inanspruchnahme als umsäumende Grünflächen um die beabsichtigten Bauflächen herum verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz berücksichtigt.

Für die Inanspruchnahme von Waldflächen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar die entsprechende Regelung unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses/Erfordernisses getroffen.

7. Darlegungen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsbereich folgende Flächennutzungen enthalten:

- Sondergebiet Klinik,
- Flächen für die Landwirtschaft.

Östlich an dem Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzen die Flächen des Sondergebietes „Klinik“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird am Übergang der Bauflächen zur Fläche für die Landwirtschaft im westlichen Rand des Änderungsbereiches beachtet.

7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Darstellung der Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zur Art der baulichen Nutzung,
- Grünflächen als Arrondierung der Bauflächen zum Landschaftsraum,
- Nachrichtliche Übernahmen des LSG in den bisherigen Grenzen außerhalb der dargestellten Wohnbauflächen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist im weiteren eine Gliederung nach reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO und nach allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Überprüfung erfolgt im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens.

7.3 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgung mit Trinkwasser soll über das übergeordnete Netz zur Trinkwasserversorgung der Stadtwerke Wismar GmbH gesichert werden. Ggf. erforderliche Leitungsumverlegungen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Dabei ist auch die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Hoben weiterhin zu sichern.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung in der Hansestadt Wismar obliegt den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieben der Hansestadt Wismar. Die Abwasserentsorgung wird durch Erweiterung des vorhandenen Netzes um die erforderlichen Leitungen und Anlagen gesichert. Die verbindliche Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Oberflächenwasserbeseitigung

Die Oberflächenwasserbeseitigung für das Gebiet kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes gesichert werden. Das Entwässerungskonzept wird entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planungsabsichten ist das Gewässer II. Ordnung zu berücksichtigen und umzuverlegen. Hierzu ist beabsichtigt, die Trassenverläufe zu bündeln und eine Regelung erfolgt bei der verbindlichen Planung und Vorbereitung.

Brandschutz und Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser kann entsprechend gesichert werden.

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH unter Berücksichtigung der Erweiterung des vorhandenen Netzes gesichert.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann für das Gebiet gesichert werden, wenn das vorhandene Netz entsprechend erweitert wird.

Telekommunikation

Die Telekommunikation soll durch Ergänzung des bestehenden Fernmeldenetzes abgesichert werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Die Abfallentsorgung kann entsprechend gesichert werden.

7.4 Verkehrlich Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird durch Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gesichert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Ernst-Scheel-Straße und Verlängerung des vorhandenen Straßensystems. Die damit in Verbindung stehenden Auswirkungen auf die Umweltbelange und den Wald werden im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens geprüft und geregelt. Gegenstand des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurde auch eine Variantenuntersuchung zur verkehrlichen Anbindung. Unter Berücksichtigung verschiedener Varianten der verkehrlichen Anbindung empfiehlt hat die Hansestadt die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße. Der überörtliche Geh- und Radwegeverkehr wird entsprechend beachtet. Dazu gehört auch die Integration an das vorhandene übergeordnete Radwegenetz.

7.5 Belange des Immissionsschutzes

Im Zusammenhang mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Auswirkungen des örtlichen Verkehrs und der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der geplanten baulichen Nutzungen untereinander geprüft.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde festgestellt, dass eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu keinen erheblichen Auswirkungen für vorhandene Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße führt und somit eine Umsetzung der Planvorhaben möglich ist.

In Bezug auf die Nutzung durch die Median-Klinik sind gegenseitige Schutzansprüche direkt im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Bewertung der Fahrzeugbewegungen Tags/Nachts sind entsprechende Anforderungen an den Immissionsschutz zu beachten. In Abhängigkeit von der real zu betrachtenden Nutzung werden entsprechende Schutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bei einer nächtlichen Anlieferung mit Belieferungsfahrzeugen für die Median-Klinik werden Schutzmaßnahmen im Wohngebiet erforderlich; entfällt eine nächtliche Anlieferung durch LKW, kann auf Schutzmaßnahmen verzichtet werden.

7.6 Grünflächen

Grünflächen werden anstelle von Fläche für die Landwirtschaft am Rand des Gebietes dargestellt. Hier wird der Übergang in die offene Landschaft gestaltet. Eine das Gebiet umsäumende Wege- und Grünverbindung soll die Verbindung zwischen dem vorhandenen Stadtteil Wendorf und dem Geh- und Radweg zwischen Seebad Wendorf und Hoben sichern. Dabei können Ausblicke in die offene Landschaft gesichert werden.

Die Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche, die parkartig zu gestalten ist, bestimmt.

7.7 Auswirkungen der Planung

Maßgebliche Auswirkungen der Planung werden im Folgenden kurz benannt und dargestellt:

- Der Klinikstandort wird auf die bestehende Median-Klinik und ihr Gelände begrenzt.
- Über das Grundstück der Median-Klinik hinaus sind somit keine Erweiterungen des Klinikbereiches möglich. Hier für besteht nach Abstimmungen kein weiterer Bedarf.
- Die Schaffung einer neuen verkehrlichen Anbindung für den öffentlichen Kraftfahrzeugverkehr mit einer Verlagerung der Buswendeschleife wird erforderlich, weil die vorhandene private Zufahrt zur Median-Klinik nicht für die Aufnahme des öffentlichen Kraftfahrzeugverkehrs zur Verfügung steht.
- Inanspruchnahme von den im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebieten „Klinik“ für das „Wohngebiet Seebad Wendorf“; eine bauliche Nutzung ist somit bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen, während die Realnutzung eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.
- Die Erfordernisse an externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden beachtet. Innerhalb des Plangebietes werden soweit möglich Kompensationsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen als Ausgleich für Eingriffe vorgesehen.
- Die artenschutzfachlichen Gesichtspunkte werden berücksichtigt.
- Die Verträglichkeit mit der Europäischen Schutzgebietskulisse wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen.
- Die Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens und die Veränderung des Straßenverkehrssystems werden auch im Zuge der Schalluntersuchung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen festgelegt; gleiches gilt auch für die Auswirkungen, die durch gewerbliche Aktivitäten auf dem Klinikgrundstück entstehen.
- Darüber hinaus ist im Teil 2 dieser Begründung eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt, die sich im Umweltbericht darstellt.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung der Umsetzungen der Festsetzungen als verträglich angesehen.

8. Flächenbilanz

Zahlen und Werte

Flächenbilanz für bisherige Darstellungen

bisherige Flächendarstellung	(in ha)
Sondergebiet „Klinik“	12,45 ha
Flächen für die Landwirtschaft	1,61 ha
Summe	14,06 ha

Flächenbilanz für Entwicklungsziel

Darstellungen der 56. Änderung	(in ha)
Wohnbaufläche	12,45 ha
Grünfläche	1,61 ha
Summe	14,06 ha

Die Flächen des Änderungsbereiches nehmen etwa 14,00 ha ein.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 **Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale**

Im Änderungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.

Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Alle durch Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 Abs. 5 DSchG M-V]. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Die Regelung des Umgangs erfolgt auf der Ebene der Vorhabenvorbereitung und verbindlichen Planung.

9.2 **Waldabstand**

Die Regelung zu Waldabstandsanforderungen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanerstellung.

9.3 Hochwasserschutz

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Das Plangebiet liegt über dem Bemessungshochwasserstand. Die geringste Höhe des Geländes des Änderungsbereiches befindet sich im nordöstlichen Geltungsbereich, im Bereich der derzeitigen Bushaltestelle und Zufahrt zur Median-Klinik, mit ca. 4,50m ü HN. Die Baugebiete im Änderungsbereich liegen auf Geländehöhen von ca. 6,00 m ü HN (im nordöstlichen Plangebiet) bis zu ca. 23,50 m ü HN (im südwestlichen Änderungsbereich). Somit können die Anforderungen an den Hochwasserschutz gewährleistet werden.

9.4 Altlasten /Altlastverdachtsflächen

Im Änderungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten jedoch nicht übernommen werden kann.

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans wird für die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die beabsichtigte Wohnbebauung anstelle der bisher vorgesehenen Bebauung als Sondergebiet Klinik erforderlich.

Dem wachsenden Mangel an freier Wohnfläche in der Hansestadt Wismar, verbunden mit zunehmend fest zustellenden Wanderungsprozessen aus dem städtischen Umland in die städtischen Bereiche, soll mithilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 entgegengewirkt werden. Der Bau des neuen Wohngebietes soll Wismars Bedeutung als Mittelzentrum stärken und die Siedlungsentwicklung im Kerngebiet des Stadt-Umland-Bereiches fördern.

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität wie folgt formuliert:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzung der Wegeverbindung durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer-Straße.

Für die Hansestadt Wismar gibt es eine Vielzahl an Wohnbaustandorten, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Jedoch werden die oben genannten Anforderungen nur von dem Standort „Seebad Wendorf“ erfüllt.

Die Planungsziele für die hier vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplans beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 82/13. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 zu schaffen.

Ansonsten würden die Belange nach § 35 BauGB gelten. Grundlage für eine Bebauung ist ein Bebauungsplan, der die entsprechenden Festsetzungen enthält und der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Die 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar erfolgt parallel zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 82/13) werden durch die Hansestadt Wismar die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnungsnutzung geschaffen.

Die Flächen im zukünftigen Geltungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebietsfläche Klinik und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Umwandlung in ein Wohnbauflächen und Grünfläche ist Inhalt der 56. Änderung des Flächennutzungsplans.

Eine Darlegung zu den Zielsetzungen im Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in dem städtebaulichen Teil der Begründung.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan kann somit bisher nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden; das Parallelverfahren zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bauleitplan ist erforderlich.

Somit ist als Voraussetzung für die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen eine detaillierte Betrachtung der Bereiche und die Zuordnung von Festsetzungen. Bei der Bearbeitung des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes ist ein höherer Detaillierungsgrad vorhanden als auf der Planungsebene zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Flächennutzung betrachtet.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Flächennutzungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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

Der Ortsteil Wendorf der Hansestadt Wismar liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Der Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar befindet sich westlich vom Grundstück der Median-Klinik und südlich des Küstenschutzwaldes von Seebad Wendorf.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Davon sind ca. 2 ha als Grünfläche bzw. Maßnahmenflächen festgesetzt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Flächennutzungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 „Einordnung in die übergeordnete und örtliche Planung“ enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 BNatSchG, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 BNatSchG, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 BNatSchG etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura2000-Gebiete

In einer Entfernung von ca. 130m nördlich des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich zwei Natura2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und
- SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Aufgrund der Nähe des Bereichs zu diesen Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 durch FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen gelten gleichermaßen für die Aufstellung des Flächennutzungsplan und des Bebauungsplans.

Der bestehende Flächennutzungsplan sieht für den genannten Bereich der 56. Änderung bis auf Flächen für die Landwirtschaft am Rande des Gebietes ein Sondergebiet Klinik vor. Es wird angenommen, dass ein Klinikbetrieb in Anzahl der zu betrachtenden Personen und dem Aufenthaltsverhalten ähnliche Auswirkungen bewirkt, wie die im Bebauungsplan Nr. 82/13 vorgesehene Wohnbebauung. Daher wird nachfolgend die Bewertung der Auswirkungen, wie sie in den FFH-Verträglichkeitsprüfungen für den Bebauungsplan Nr. 82/13 ermittelt wurde, auch für die Prüfung der Verträglichkeit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans verwendet.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 werden der Begründung als Anlage beigefügt.

FFH-Gebiet „Wismarbucht“

Das Gebiet umfasst eine Fläche von 23.828 ha. Es handelt sich vor allem um Wasserflächen der Wismarbucht und des Salzhaffs sowie einen schmalen Landstreifen.

Die Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

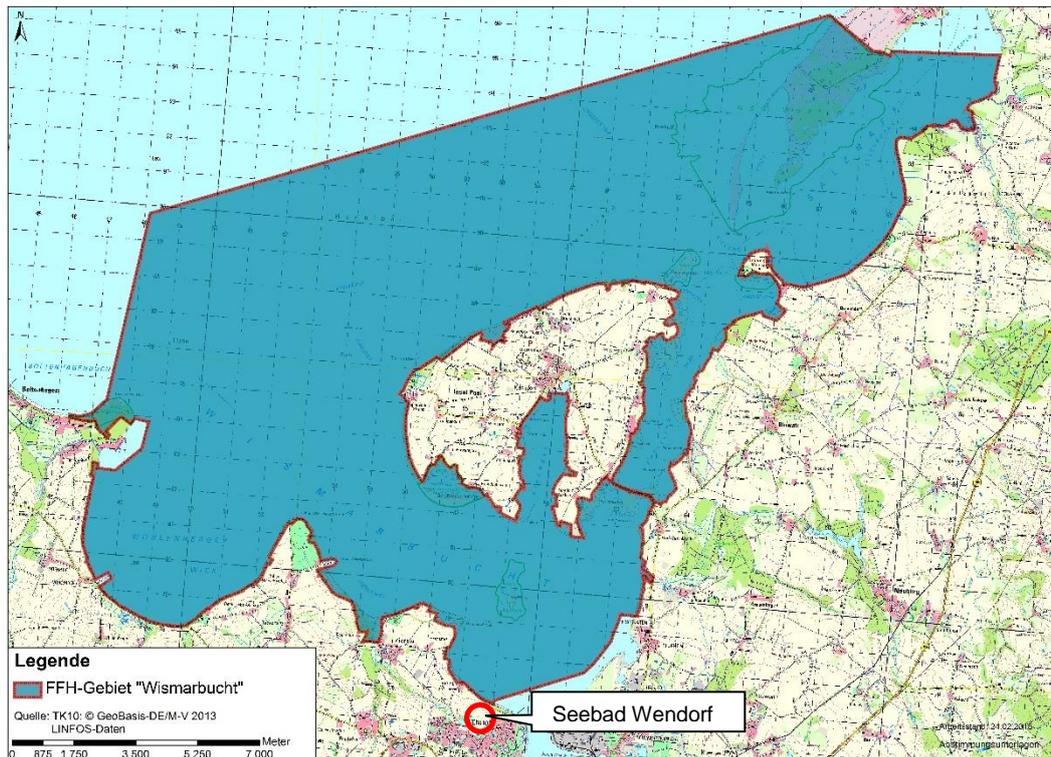


Abb. 3: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ist ca. 130 m von dem Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und der Tatsache, dass Bautätigkeiten nur zeitlich befristet wirken, können baubedingte Auswirkungen auf die Lebensraumtypen nach Anhang I und Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von FFH-Lebensraumtypen und -Arten des Schutzgebietes auszuschließen. Anlagenbedingte Auswirkungen können daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorha-

bengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Bei dem Strandabschnitt von Wismar Wendorf bis Hoben handelt es sich um einen bereits regelmäßig genutzten Strandabschnitt. Aufgrund der bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt auftretenden, regelmäßigen Störungen wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich und Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen nicht in erheblichem Maß zu erwarten sind. Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen können potenzielle Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs ausgeschlossen werden.

Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des FFH-Gebiets führen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Spaziergänger im Bereich der Steilküste die vorhandenen Wege nutzen. Wilde Strandzugänge, insbesondere im Bereich des Küstenschutzwaldes, sind bereits vorhanden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Erhebliche Beeinträchtigungen des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.

Um den Lebensraumtyp dennoch zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden folgende Maßnahmen als geeignet angesehen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-

küsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Für den Kammmolch befinden sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs Gewässer, die als potenzielle Laichhabitate geeignet sind und Gehölzstrukturen, die dem Kammmolch als Landlebensraum dienen könnten. Diese Gewässer befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine Eingriffe in potenzielle Habitate des Kammmolchs innerhalb des FFH-Gebietes vorgesehen.

Bei Umsetzung des Vorhabens gehen vor allem landwirtschaftliche Ackerflächen außerhalb des FFH-Gebietes verloren, die keine Bedeutung als Habitat für den Kammmolch besitzen. Die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes bleiben als potenzieller Wanderkorridor bzw. Winterquartier für den Kammmolch erhalten.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

Da bei Umsetzung des Vorhabens keine erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie erwartet werden, ergeben sich auch keine notwendigen vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung. Ein Monitoring der Lebensraumtypen und Habitate der Arten ist somit nicht erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.“

SPA „Wismarbucht und Salzhaff“

Das Gebiet erstreckt sich über eine Fläche von 42.472 ha und umfasst die Wismarbucht, das Salzhaff und im Osten angrenzende Landflächen. Etwa zwei Drittel der Fläche werden von Küstengewässern und ca. ein Drittel von Landflächen eingenommen.

Die Lage und Ausdehnung des SPA ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

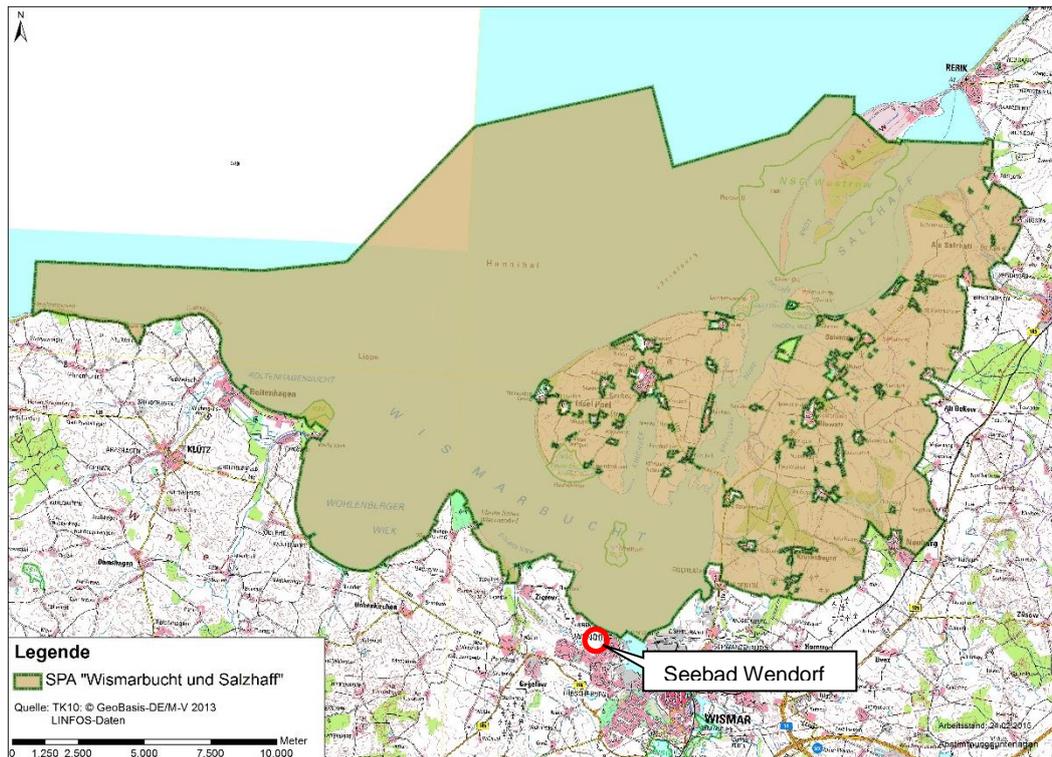


Abb. 4: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

Im Folgenden wird die FFH-VU für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar zusammenfassend wiedergegeben.

„Mit Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Erhöhung der Schadstoff- (Abgase, Feinstaub) und Lärmemissionen durch den Verkehr zukünftiger Bewohner. Lichtemissionen können durch Beleuchtung der Gebäude selbst und durch Beleuchtung der Straßen am Abend und in der Nacht auftreten. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem FFH-Gebiet, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen betrachtet und untersucht.

Im Rahmen dieser FFH-VU werden die Auswirkungen, die mit der Entwicklung eines Wohngebietes verbunden sind, auf das Schutzgebiet betrachtet. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Auswirkungen/ Beeinträchtigungen, die durch die Herstellung und Realisierung eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet ergeben, bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Zudem wird angenommen, dass ein Wohngebiet zu ähnlichen Auswirkungen hinsichtlich der Anzahl und des Aufenthaltsverhaltens führt, wie es

für einen Klinikbetrieb zu erwarten wäre. Mit der Darstellung des Sondergebietes für eine Klinik ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Es wird weiterhin angenommen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben wird in der Umgebung des Vorhabengebietes lediglich eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Dies ergibt sich aus der Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf von ca. 4.000 in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften. Durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 kommen etwa 500 Einwohner hinzu.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit Monitors 2014 wird angenommen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 den Großteil ihrer Freizeit auf ihren Grundstücken aufhalten. Maximal 41 % der Bewohner werden voraussichtlich außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen.

Der küstenparallele Weg vom Vorhabengebiet nach Hoben ist überwiegend sichtverschattet, sodass Auswirkungen durch die Nutzung des Weges ausgeschlossen werden können.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben können daher ausgeschlossen werden.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fließstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Einwohnern und Gästen der Hansestadt Wismar genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine untergeordnete Nutzung des Weges durch Einzelne angenommen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Daher wird zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitats der Vogelarten eine Besucherinformation empfohlen.

Durch Hinweisschilder können Besucher des Schutzgebietes hinsichtlich der Bedeutung des Vogelschutzgebietes und der darin lebenden Zielarten sensibilisiert werden. Weiterhin kann durch die Hinweisschilder auf die mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen hingewiesen und über geeignete Verhaltensregeln innerhalb des Schutzgebietes informiert werden.

Wissen und Informationen zum SPA bewirken eine größere Akzeptanz für dessen Schutzziele. So werden auch Einschränkungen in der Nutzung bestimmter Bereiche eher beachtet, als das alleinige Aussprechen von Verboten und Verhaltensvorschriften. Generell wird die Aufmerksamkeit der Besucher für natürliche Gegebenheiten und Prozesse erhöht.

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird daher zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.“

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass sich die Auswirkungen durch die 56. Änderung im Flächennutzungsplan von der Sondergebietsfläche Klinik in Wohnbauflächen nicht erheblich ändern und die Schutzziele des FFH-Gebiets und des SPA nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- Naturschutzgebiete sind im Wirkungsbereich des Plangebietes nicht zu beachten
- LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ (Nr. L 72b, siehe Abbildung 5)

Der westliche Randbereich des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“. In diesem Bereich ist eine Änderung der Flächen für Landwirtschaft in Grünflächen vorgesehen. Der durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar betroffene Abschnitt des Küstenschutzwaldes und die Bauflächen befinden sich außerhalb des LSG.

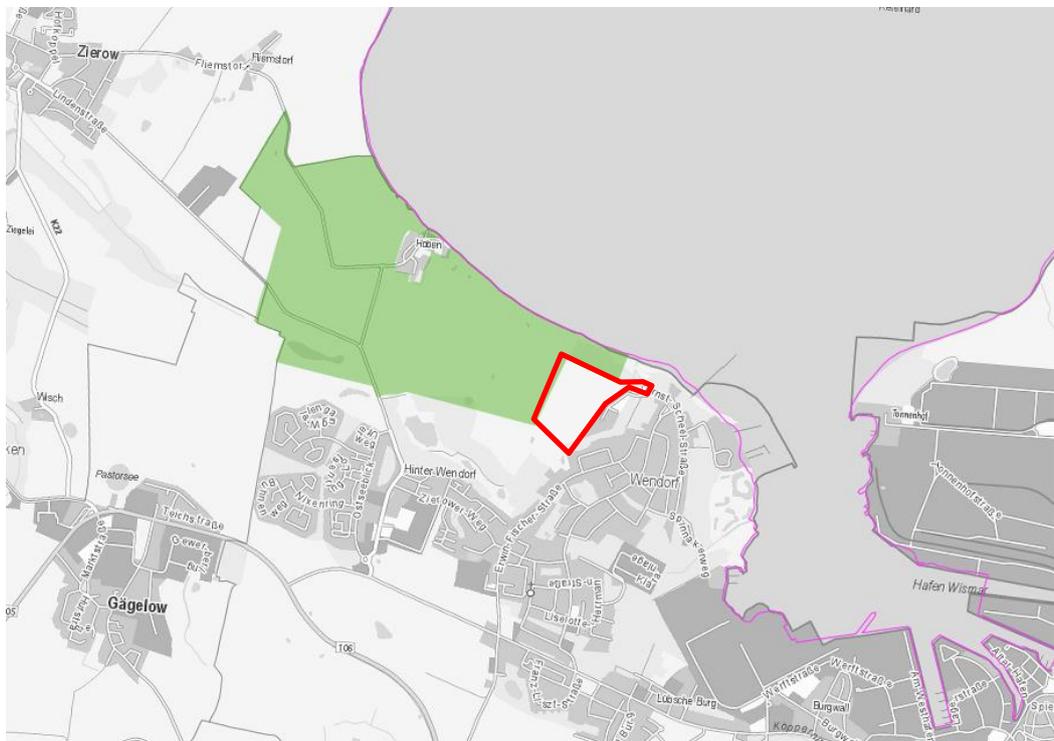


Abb. 5: LSG "Küstenlandschaft Wismar-West" (grün, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Bereich der 56. Änderung des FNP (rot)

Geschützte Biotope

Innerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich keine geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung (siehe Abbildung 6).

- Nordöstlich: Baumgruppe, Pappel (Nr. HWI00170, Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze)
- Nordöstlich: Kliffküste bei Wendorf (Nr. HWI00175, Gesetzesbegriff: Fels- und Steilküsten)
- Nördlich: Strand, naturnah (Nr. HWI00167, Gesetzesbegriff: Boddengewässer mit Verlandungsbereichen)
- Nördlich: Mariner Block- und Steingrund Bodden (Nr. NWM11384HWI00165, Gesetzesbegriff: Marine Block- und Steingründe)
- Südöstlich: permanentes Kleingewässer, Weide (Nr. HWI00155, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südlich: permanentes Kleingewässer, Wasserlinsen, Unterwasservegetation, Weide, verbuscht, Hochstaudenflur (Nr. HWI00152, Gesetzesbegriff: stehende Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation)
- Südlich: Gebüsch/Strauchgruppe, Hochstaudenflur (Nr. HWI00150, Gesetzesbegriff: naturnahe Feldgehölze)
- Südwestlich: temporäres Kleingewässer, Weide, beschattet, Soll, trocken (Nr. HWI00148, Gesetzesbegriff: Sölle)

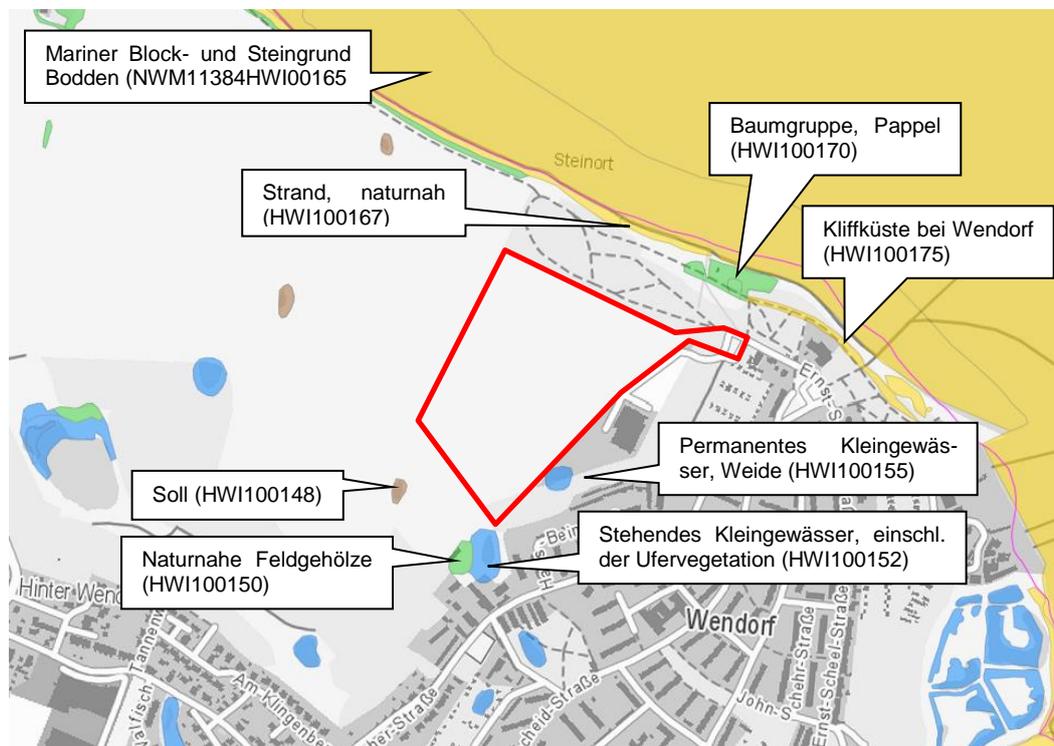


Abbildung 6: Geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Bereich der 56. Änderung des FNP (rot)

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

5.1.1 Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- 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 Immissionschutzrechts,
- 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.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.1.2 Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

Im Bereich des Küstenschutzwaldes bestehen anthropogene Vorbelastungen durch die Nutzung als Erholungsgebiet mit damit verbundenen Wanderwegen. Die Nutzung im Bereich der Wege führte zu einer Verdichtung des Bodens und damit einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a1) Mensch	unerheblich	Randgebiet der Hansestadt Wismar. Änderungsbereich angrenzend an den Stadtteil Wendorf, durch Ackerflächen und Küstenlage geprägt; Landschaftsraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus.	<p>Eine Änderung der baulichen Flächennutzung von einem Sondergebiet Klinik zu Wohnbauflächen entspricht den Ausweisungen des ISEK Wismar für die Verbesserung der Wohnfunktion der Hansestadt. Zudem entspricht die geplante Entwicklung den Erfordernissen des RREP WM für die gesamtäumliche Entwicklung und die Siedlungsentwicklung in der Hansestadt Wismar.</p> <p>Der Stadtteil Wendorf wird aufgrund der guten Lagequalität vorrangig zur Entwicklung von Wohnraum ausgewiesen (s. Punkt 6 im städtebaulichen Teil).</p> <p>Die Funktion als Naherholungs- und Tourismusraum wird durch die gute Lage nahe der Küste mit der umliegend bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Im Plangebiet und dessen immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Betriebe, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt oder angezeigt wurden.</p> <p>Die prognostizierten Lärmemissionen innerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar durch die Wohnbebauung liegen nur minimal über den Orientierungswerten der TA Lärm und somit innerhalb des Abwägungsspielraums, sodass keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.</p> <p>Jedoch gehen von der Median-Klinik Lärmemissionen aus,</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>deren Auswirkungen auf den Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Maßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 gemindert werden.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass Lärmemissionen ausgehend von einem Klinikbetrieb, der im aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehen ist, bezüglich der Verkehrsauslastung vergleichbar mit denen eines Wohngebietes sind.</p> <p>In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt</p>	<p>erheblich</p>	<p>insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; hohe Bedeutung des Buchenmischwaldes im Norden des Vorhabenstandorts; mittlere bis hohe Bedeutung des Laubholzbestandes im Süden des Vorhabenstandorts; Rastgebiet Stufe 3 (Bedeutung hoch bis sehr hoch) auf den Ackerflächen; Verschiedene geschützte Biotope außerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans mit geringer bis mittlerer</p>	<p>Sowohl durch einen Klinikstandort, der den bisherigen Zielen des Flächennutzungsplans entspricht, als auch durch die vorgesehene Wohnbebauung kommt es zu einer Überbauung der Acker- und Waldflächen und damit zu einem Lebensraumverlust, der erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes ist.</p> <p>Die Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		<p>Bedeutung</p> <p>Planungsrechtlich: im bestehenden FNP Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.</p>	<p>angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem LSG wird geschaffen.</p> <p>Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 82/13 näher betrachtet.</p> <p>Der Bereich der Zufahrtsstraße des Bebauungsplans Nr. 82/13 ist Bestandteil der 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar. Der Bereich ist Bestandteil des Küstenschutzwaldes. Laut § 13 LWaldG M-V sind Kahlhiebe im Abstand bis 300 m zur Mittelwasserlinie an Küstengewässern genehmigungspflichtig. Die Genehmigung wird im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 geprüft. Aufgrund der relativ geringen Waldfläche, die zur Umwandlung vorgesehen ist, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass ein geringer Verlust auf einer untergeordneten Fläche des Küstenschutzwaldes (über die Bauphase hinaus) eintreten wird. Der Waldverlust ist zu ersetzen. Dies erfolgt durch Aufforstung anderer Flächen. Darüber hinaus ist eine Saumaufforstung von Wald zum Wohngebiet zur Abschirmung der Gebiete geeignet.</p> <p>Durch die Randlage der geplanten Zufahrtsstraße im Bebauungsplan Nr. 82/13 wird keine Zerschneidung des Waldes bewirkt. Zudem wird der gesetzlich vorgeschriebene (§ 20 LWaldG M-V) Waldschutzstreifen von 30 m zum Waldrand eingehalten.</p> <p>Zusätzliche Lärm-/Immissionsbelastungen werden als uner-</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>heblich eingestuft, da bereits durch die aktuelle Nutzung des Waldes als Erholungsraum sowie durch die angrenzende Zufahrt zur Median-Klinik entsprechende Störungen vorhanden sind.</p> <p>Der Laubholzbestand im Südosten des Plangebietes stellt einen Lebensraum für Brutvögel und ein Winterquartier sowie Landlebensraum für Amphibien dar. Der Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Auswirkungen darauf bestehen somit nicht.</p> <p>Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt. Unter Beachtung der Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung sowie Vorsorge ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Arten auszugehen. Genaue Festsetzungen der Maßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans.</p> <p>Die außerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans liegenden geschützten Biotope werden berücksichtigt (vgl. „geschützte Biotope“ unter Punkt 4). Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort sind unter Einhaltung der Gesetze und Vorschriften keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	Im Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans stehen grund- und stauwas-	Sowohl durch einen Klinikstandort als auch durch eine Wohnbebauung kommt es zu einer Zunahme des Oberflä-

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		<p>serbestimmte Lehme und Tieflehme an. Der Grundwasserflurabstand ist >10 m und das Grundwasser somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015). Mittlere bis hohe Bedeutung für Boden und Wasser.</p> <p>Die Grundwasserneubildung beträgt 50-100 mm/a und ist von geringer bis mittlerer Bedeutung.</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone und nicht innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten oder potentiell darüber hinausgehenden Hochwasserüberflutungsräumen nach HWRM-RL (s. Punkt 9.3 im städtebaulichen Teil).</p> <p>Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches unterirdisch verrohrt verläuft und offen über einen Graben in die Ostsee abläuft.</p> <p>Planungsrechtlich: im bestehenden FNP Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.</p>	<p>chenabflusses durch neu versiegelte Flächen und einer geringfügigen Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen treten durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes auf. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 82/13 näher betrachtet.</p> <p>Die Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen.</p> <p>Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist eine Belastung des Grundwassers mit möglicherweise belastetem Niederschlagswasser ausgeschlossen. Eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Zuge des Bebauungsplans Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der vorhandenen Einleitstellen in die Ostsee vorgesehen.</p> <p>Das Gewässer II. Ordnung innerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans soll bei einer Überbauung umverlegt werden. Der zuständige Wasser- und Bodenverband befürwortet einen eventuellen Gewässerausbau, eine Änderung der Lage und den Ausbau als verrohrtes Gewässer. Der zuständige Wasser- und Bodenverband könnte</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>sich auch eine naturnahe Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers vorstellen, das jedoch sehr tief im Gelände liegen würde. Deshalb wird der Herstellung eines neuen verrohrten Gewässers Vorrang eingeräumt. Da das Gewässer II. Ordnung nur umverlegt und somit erhalten bleibt, liegt keine nachhaltige, erhebliche Beeinträchtigung vor. Die Vorflutfunktion bleibt aufrecht erhalten.</p> <p>Der Abstand nach § 89 LWasG M-V von 200 m zu Küstengewässern wird teilweise unterschritten. Das Vorhabengebiet liegt mehr als 150 m entfernt. Einer Unterschreitung steht laut Aussage des StALU nichts entgegen.</p>
<p>a7-a8) Luft, Klima</p>	<p>unerheblich</p>	<p>geringe bis mittlere Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung, mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung; mittlere bis hohe Bedeutung der Wald- und Laubholzflächen für die Frischluftentstehung, geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung.</p> <p>Planungsrechtlich: im bestehenden FNP Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.</p>	<p>Eine Überbauung der Flächen sowohl durch einen Klinikstandort, die derzeit auf Ebene des Flächennutzungsplans zulässig wären, als auch durch eine Wohnbebauung führt zu einer stärkeren Erwärmung und einer Verminderung der Kalt- und Frischluftentstehung durch die Versiegelung. Jedoch sind aufgrund des relativ geringen Flächenverlustes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch relevante Flächen statt sowie keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch eine Bebauung.</p> <p>Die Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Eine Änderung der schmalen Randfläche, die als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird, in Grünfläche, ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungs-</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			rechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem LSG wird geschaffen.
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Landschaftsbildraum: Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb „Ackerland des Klützer Winkels“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung und angrenzend an „Ufernahe Wiesenlandschaft der Insel Poel und von Wismar“ mit sehr hoher Bedeutung und dem Urbanen Raum Wismars; (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de , 2015), abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 12 m; Das Plangebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum.	Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt. Von der Küste aus wirkt der Küstenschutzwald als natürliche Sichtbarriere. Die generell niedrige Höhenlage sowie eine relativ niedrige Bauweise der Wohngebäude (ein- oder zweigeschossig mit flachgeneigten Dächern) mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem wird es zu einer Abschirmung des hohen Gebäudes der Median-Klinik in Bezug auf die umgebende Landschaft in westliche Richtung kommen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Bebauung mit einem Wohngebiet werden im Vergleich zu einer Bebauung als Klinikstandort als geringer bewertet, aufgrund der im Vergleich niedrigeren Gebäudehöhe. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver- fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	<p>In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und - SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). 	<p>Aufgrund der Nähe des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans zu den Natura2000-Gebieten kann eine Beeinträchtigung nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 wurde im Rahmen von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Da angenommen wird, dass ein Klinikstandort in Personenzahl und Aufenthaltsverhalten ähnliche Auswirkungen hervorruft wie eine Wohnbebauung, werden die Ergebnisse der FFH-Verträglichkeitsprüfungen auch für die Ebene der Flächennutzungsplanung herangezogen.</p> <p>Zusammenfassend wird daher eingeschätzt, dass durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Änderung des Sondergebiets Klinik in Wohnbebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile entstehen.</p>
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	<p>Die Änderung des Sondergebiets Klinik in Wohnbebauung entspricht dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar.</p> <p>Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Vorhabenbereich durch eine Wohnbebauung sind nur</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver- fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden.</p> <p>In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p>erheblich</p>	<p>Im Plangebiet sind 2 Bodendenkmale vorhanden (Kategorie: blau). Im Rahmen der archäologischen Voruntersuchung konnten die aufgedeckten Befundstrukturen einer Siedlung der Bronzezeit (1.800 – 550 v. Chr.) zugewiesen werden.</p>	<p>Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar, in der das Vorhandensein einer gut erhaltenen, wissenschaftlich bedeuten- den Siedlung im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden konnte, ist eine bauvorgreifende Hauptunter- suchung notwendig.</p> <p>Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Daher werden die Auswirkungen auf die Bodendenkmale als erheblich eingeschätzt. Unabhängig von dieser Bewertung werden durch die Hauptuntersuchung und Ber- gung Funde dauerhaft sichergestellt. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden.</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver- fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar untersucht. Unter Berücksichtigung der mit der Planung verbundenen Ziele sind keine anderweitigen Planungsalternativen möglich (siehe Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil).</p> <p>Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe Punkt 9.1 im städtebaulichen Teil).</p>
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	-	<p>Durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist die Errichtung eines Wohngebietes geplant. Im Bebauungsplan Nr. 82/13 sind Solaranlagen auf Dächern und an Wänden vorgesehen, jedoch nicht freistehend.</p> <p>Die Nutzung regenerativer Energien ist somit möglich. Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.</p>
g) Landschaftspläne u. a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	erheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor. In diesem ist das Plangebiet als Sondergebiet Klinik dargestellt und soll im Zuge dieser 56. Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche geändert werden.	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erfolgt die Durchführung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Eine Aufstellung eines Landschaftsplanes wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht für notwendig erachtet. Es handelt sich um die Umwandlung von Bauflächen einer Art baulicher Nutzung</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver- fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		Es liegt kein Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.	in eine andere. Es erfolgt die Umwandlung einer bereits für bauliche Zwecke im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche hinsichtlich der Art der Nutzung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	Im Vorhabengebiet sind keine für die bestehende Luftqualität relevanten Einrichtungen vorhanden.	Durch Änderung der Flächennutzung in Wohnbaufläche ist keine signifikante Zunahme der Emissionen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der bestehenden und zu erhaltenden Luftqualität kann daher ausgeschlossen werden.
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	-	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Die zusätzlichen Wohnflächen und damit verbundene zusätzliche Lärm- und Wanderbelastungen in Wald und Umland nehmen gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträch-</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver- fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>tigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen würden auch bei der Umsetzung der Bebauung in einem Sondergebiet Klinik entstehen, das nach derzeitigen Zielen des Flächennutzungsplans umsetzbar wäre.</p>

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan. Die Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung innerhalb des Gemeindegebietes werden dargestellt.

Eine abschließende rechtliche Sicherheit in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in sonstigen Satzungsverfahren zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans eine Änderung des Sondergebiets Klinik in Wohnbaufläche vorgesehen ist. Eine überbaubare Fläche ist somit bereits zulässig.

Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist zudem als Aufwertung der Fläche zu bewerten und schafft potentiell neue Lebensräume für Arten.

Untersuchungen der Artengruppen Brutvögel, Rastvögel und Amphibien wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 durch das Gutachterbüro BAUER vorgenommen. Es wird nur von einem Vorkommen und einer potentiellen Beeinträchtigung dieser Artengruppen ausgegangen. Die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (als Beitrag zum Umweltbericht" (Stand: 1. Januar 2015) für den Bebauungsplan 82/13 der Hansestadt Wismar des Gutachterbüros BAUER liegt vor und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen.

5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand sowie die "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" des Gutachterbüros BAUER herangezogen.

5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schadigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzen-

standort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs Iva FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

5.3.3 Relevanzprüfung

Durch das Gutachterbüro BAUER wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan 82/13 der Hansestadt Wismar vorbereitet. Nachfolgend werden die relevanten Inhalte zusammengefasst.

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Das Gutachterbüro BAUER führte im Jahr 2014 zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe Brutvögel eine Bestandserfassung durch.

Das Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich 82/13 und gleichzeitig Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans) ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 150 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“. Es konnten insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es handelt sich um ein Artenspektrum der Gebüsche und Vorwaldstadien sowie der Ackerlandschaft. Der überwiegende Teil der Arten brütet in Gebüsch oder in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüsch und Gehölz. Entsprechend kon-

zentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüschstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes. Desweiteren kommen baumbrütende Arten im Bereich des Küstenschutzwaldes vor. Es wurden keine Wertarten festgestellt. Alle festgestellten Brutvogelarten können als weniger störungsempfindlich eingestuft werden. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchR) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der folgenden Tab. 1 werden alle 23 im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

Tab. 1: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VogelSchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
4	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg	-	-
5	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg	-	-
6	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
7	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg	-	-
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
10	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-
11	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
12	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	-
13	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
14	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	-
15	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
16	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg	-	-
17	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-
18	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-
19	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-
20	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg	-	V
21	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
22	Feldlerche	<i>Allauda arvensis</i>	X	Bg	-	3
23	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Rastvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2013/2014. Als planungsrelevantes Untersuchungsgebiet wurden das eigentliche Vorhaben- und Puffergebiet einschließlich eines 300 m breiten Puffers im Richtung Westen betrachtet. Das Untersuchungsgebiet wurde von Wendorf und Hoben am Tage nach äsenden Gänsen, Schwänen und Kranichen abgesucht.

Potenziell besitzen die Ackerflächen eine Bedeutung als küstennahe Äsungsflächen insbesondere für Gänse und Schwäne. Die Eignung der Flächen als Äsungsfläche ist überdies vom aktuellen Feldfruchtanbau abhängig. Im betrachteten Zeitraum konnte jedoch kein Rastgeschehen von Gänsen, Schwänen oder Kranichen festgestellt werden. Die Flächen wurden aktuell nicht als Äsungsflächen genutzt. Überdies ist ein direkter Anflug von der Ostsee her aufgrund des vorgelagerten, hohen Küstenwaldes nicht möglich. Insgesamt ist die Bedeutung des eigentlichen Plangeltungsbereiches als maßgeblich bedeutsame Äsungsfläche nicht gegeben. Durch die Verschiebung der Siedlungsaußengrenze kommt es aber potenziell unter Betrachtung des Mindestabstandes von 300 m zu Störelementen zu einer Verringerung der potenziell zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche auf dem Ackerschlag.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tab. 2).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III in Tab. 2 wird die Tabelle „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ des LUNG verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

Tab. 2: Potenzialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpfen-gelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	
Gefäßpflanzen	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia par-</i>	Herzlöffel	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	<i>nassifolia</i>		
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium e-bracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teller-schnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in klaren, eher flachen Stillgewässern mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt saubere, strukturierte Fließgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	<i>Sympetrum paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (einzeln stehende, besonnte alte Eichen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	<i>Dytiscus laticornis</i>	Breitrand	
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine geeigneten Gewässer (größere Stillgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (totholzreiche Laubwälder, Baumhöhlen)

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Schreckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder an warmen, luftfeuchten Standorten) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit dichter Grasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Moore, Sümpfe oder Feuchtwiesen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (trockenwarme Magerrasen, Halbtrockenrasen oder nährstoffarme Weiden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	
Fische	<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauch-Unke	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut den Untersuchungen von BAUER im

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Plangebiet nachgewiesen werden. Er nutzt offenbar das Gewässer außerhalb des Vorhabengebietes am Rand der Median-Klinik als Vermehrungshabitat und die umliegenden Gehölzstrukturen als Jahreslebensraum. Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Vermehrungshabitats, weshalb nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen ist.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (kleinflächiges Biotopmosaik, wärmebegünstigt) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. Waldsteppen) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Da keine geeigneten Quartiere, vor allem Baumhöhlen in sehr alten Bäumen sowie andere mögliche Quartiere in oder an Gebäuden, im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler		
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		
Fledermäuse	<i>Plecotus auricularis</i>	Graues Langohr		
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarfledermaus		
Landsäuger	<i>Bison bonasus</i>	Wisent		Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber		
Landsäuger	<i>Cricetus cricetus</i>	Europäischer Feldhamster		
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf		
Landsäuger	<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze		
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Eurasischer Fischotter		
Landsäuger	<i>Lynx lynx</i>	Eurasischer Luchs		
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Europäischer Wildnerz		
Landsäuger	<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus		
Landsäuger	<i>Ursus arctos</i>	Braunbär		

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung herausgearbeitet und Maßnahmen festgelegt.

Es ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen durch den auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits zulässigen Klinikstandort ähnlich denen einer Wohnbaufläche sind. Somit sind durch die Änderung in Wohnbauflächen keine in erheblichem Maß anderen Umweltauswirkungen als durch einen Klinikstandort auf der von der Änderung betroffenen Fläche zu erwarten.

5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Betrachtet werden die relevanten Arten/Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: *Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Die Flächen im Änderungsbereich werden vom Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Grünflächen geändert. Hierbei kommt es zu einer Veränderung in der Art der baulichen Nutzung der ausgewiesenen Flächen, die beabsichtigte Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Die Flächenanteile der Bauflächen ändern sich nicht. Die Grünflächen werden auf bisheriger Fläche für die Landwirtschaft entwickelt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf der Grundlage des realen naturräumlichen Bestandes und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Innerhalb des Plangebietes finden auf einer Fläche von rund 18.057 m² Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz statt. Weitere Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz von rund 56.390 m² werden über externe Kompensationsmaßnahmen realisiert. Diese ergeben sich aus der Entwicklung eines Waldsaumes auf einer Fläche von 426 m² im Norden an den Geltungsbereich an die interne Kompensationsmaßnahme 4 angrenzend und aus einer Waldaufforstung auf der Teilfläche 2 und einer weiteren Teilfläche der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim auf insgesamt 55.964 m². Alternativ können auch andere Teilflächen der Flur 12 der Gemarkung Kobrow, Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim als externe Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden (Abbildung 1). Eine konkrete Regelung und rechtliche Sicherung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 82/13).

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung für den Flächennutzungsplan würde die Festsetzung als Sondergebiet Klinik bestehen bleiben.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans.

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität wie folgt formuliert:

- großzügige Grundstücke mit mindestens ca. 1.000 m² für den individuellen Wohnungsbau mit lockerer Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten,
- Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung,
- landschaftsnahe Wohnlage in Ostseenähe,
- Anschluss an den Siedlungsbereich,
- Nutzung der Verkehrsinfrastruktur mit dem ÖPNV und der Geh- und Radwege für die Erreichbarkeit des Gebietes,
- Inanspruchnahme der intakten Nahversorgungsfunktion für Waren des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung,
- Nutzung der Wegeverbindungen durch das Wäldchen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Erwin-Fischer Straße.

Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele untersucht (vgl. Punkt 6.3 im städtebaulichen Teil).

Durch die Umsetzung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans und dem damit verbundenen Bebauungsplan Nr. 82/13 werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit guter infrastruktureller Anbindung und einer optimalen Lagequalität in einer nach Westen und Süden offenen Landschaft geschaffen. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf diesen Standort. Die anderen Standorte, die in der Hansestadt Wismar überprüft wur-

den, erfüllen die Standortvoraussetzungen, die an diesem Standort erfüllt werden, nicht.

Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderweitigen Planungsalternativen möglich.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LUNG unter www.umweltkarten.mv-regierung.de genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Als Grundlage für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag diente das Gutachten des Gutachterbüros BAUER. Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde.

Für die in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie fand eine Potentialanalyse statt, bei der das Vorkommen der Arten anhand bestehender Biotopstrukturen abgeschätzt wurde. Es liegen somit keine realen Erfassungen der Arten vor.

Als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde u.a. der Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie) mit Stand vom Februar 2006 genutzt. Eine aktuelle Kartierung der Küstenlebensraumtypen ist nicht vorgesehen. Die Bestandsdaten des Managementplans und der Aktualisierung des Standarddatenbogens von 2014 zusammen mit einer Plausibilitätsprüfung werden als ausreichend angesehen, um die Auswirkungen auf die Küstenlebensraumtypen zu bewerten.

Grundlage für die Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind die Datenerhebungen aus der Managementplanung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ DE 1934-401 mit Stand vom 13. April 2015. Etwas verfälschte Ergebnisse oder zufällige Störgrößen in diesem Jahr sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden relevanten Vogelarten hinreichend erfasst und deren Habitate methodisch sinnvoll bewertet wurden.

9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Eine Änderung des im Flächennutzungsplan festgelegten Sondergebiets Klinik in Wohnbauflächen bewirkt keine erheblichen anderen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Es bleibt bei der Festsetzung einer überbaubaren Fläche. Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet wird geschaffen.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Plangebiet. Teilweise erfolgen Ersatzmaßnahmen auf anderen Flächen, da in der Hansestadt Wismar keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, der Vorhabenträger jedoch über Flächen verfügt, die genutzt werden können.

Die geringfügige Betroffenheit von Waldflächen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht darstellbar. Für die erforderliche Waldumwandlung werden entsprechende Erstaufforstungen und Waldsaumgestaltungen ausgewählt.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird eine irreparable Zerstörung der Bodendenkmale erwartet. Dies wird durch Bergung und Dokumentation von Funden ausgeglichen

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Umsetzung des mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Bebauungsplanes Nr. 82/13 wird unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen nicht in erheblichem Maß negativ auf die Erhaltungsziele der Natura2000-Gebiete oder die für deren Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am _____.

Hansestadt Wismar, den

(Siegel)

Thomas Beyer
Bürgermeister
der Hansestadt Wismar

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt im Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar durch:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de