Vorlage **Nr.: VO/2015/1593**

Federführend:
60.2 Abt. Planung

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
1 Büro der Bürgerschaft
60 BAUAMT

Status: öffentlich
Datum: 23.11.2015
Verfasser: Mahnel, Cornelia

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar,

56. Änderung des Flächennutzungsplanes

"Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf",

Abwägung und Abschließender Beschluss

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.12.2015	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	17.12.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

---

Beschlussvorschlag:
1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden aus den Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 Bau GB sowie die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger zum Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" mit dem Ergebnis geprüft, dass Hinweise aus den Stellungnahmen vom

– Amt für Raumordnung und Landesplanung
– Landkreis NWM, Die Landrätin, Stabstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen, FD Bauordnung und Umwelt, FD Öffentlichere Gesundheitsdienst, FD Bildung und Kultur, FD Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr
– Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg, Abt.1 Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten, Abt. 2 Integrierte ländliche Entwicklung, Abt. 4 Naturschutz, Wasser, Boden, Abt. 5 Immissions- u. Klimaschutz, Abfall u. Kreislaufwirtschaft
– Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste"
– Landesforst M-V, Forstamt Grevesmühlen
– Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz
– Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
– Wasser-und Schifffahrtsamt Lübeck
– Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V
– Stadtwerke Wismar GmbH

– E.dis
– Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
– Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
– Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung
– Landesamt für innere Verwaltung
– Betrieb für Bau- und Liegenschaften
– Hauptzollamt Stralsund
– GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation

berücksichtigt wurden und
dass die Hinweise aus den Stellungnahmen von

– Frau Annette Malorny
– Anwohner
– Herrn Dipl.-Ing. Günther Schult
– Frau Schaffert
– SKW Schwarz Rechtsanwälte, Herrn Dr. Klaus Jankowski
– Frau Steffi Reimann, Herrn Dr. Sönke Reimann
– Herrn Klaus-Dieter Steinberg
– Frau Waltraud und Herrn Dr. Willi Ring
– Herrn Prof. Dr. Helbing
– Herrn Dr. Eberhardt Blei
– Herrn Mathias Engling
– Noerr LLP, Rechtsanwalt Herrn Dr. Peter Bachmann

teilweise berücksichtigt wurden.
(Abwägung siehe Anlage 1)

Die Bürgerschaft hat die vorgebrachten Stellungnahmen aus den Behörden- und aus den Öffentlichkeitsbeteiligungen geprüft und beschließt die Abwägung (Prüfung der Stellungnahmen) entsprechend des Vorschlages der Verwaltung.

2. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" bestehend aus der Planzeichnung Teil A in der vorliegenden Fassung. (Anlage 2)

3. Die Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt. (Anlage 3)

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verfassern von Stellungnahmen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" nach Abschließendem Beschluss das Ergebnis der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Schriftsätze gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen.

5. Die Verwaltung wird beauftragt, die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.
Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:
siehe Anlagen

Finanzielle Auswirkungen *(Alle Beträge in Euro)***:**

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

x	Keine finanziellen Auswirkungen
	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 1a – Abwägung-Vorentwurf
Anlage 1b – Abwägung-Entwurf
Anlage 2 - Planzeichnung
Anlage 3 - Begründung einschl. Umweltbericht
Anlage 4a – FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht"
Anlage 4b – FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff"

Der Bürgermeister

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

Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

56. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Umwandlung von SO Klinik in W im Bereich Seebad Wendorf
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
VORENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	**Planungsanzeige**						
	siehe unter II.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung			08.04.2014			
II.	**Träger öffentlicher Belange**						
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	07.03.2014	15.04.2014	08.04.2014		x	
2.	Die Landrätin als untere Abfallbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt, SG Abfallfawirtschaft, Altlasten und Immissionsschutz	07.03.2014	22.04.2014	14.04.2014	x	x	
3.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	07.03.2014	keine Stellungnahme				
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 5 (Immissionsschutz und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	07.03.2014		08.04.2014		x	
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	07.03.2014	keine Stellungnahme				
6.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Abteilung 4 (Naturschutz, Wasser und Boden)	07.03.2014		siehe unter Nr. 4			
7.	Die Landrätin als untere Naturschutzbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt, SG Naturschutz und Landschaftspflege	07.03.2014		siehe unter Nr. 2			
8.	Die Landrätin als untere Wasserbehörde Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Umwelt SG Wasserwirtschaft	07.03.2014		siehe unter Nr. 2			
9.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	07.03.2014		01.04.2014		x	
10.	Amt für Landwirtschaft Wittenburg	07.03.2014	keine Stellungnahme				
11.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	07.03.2014		13.03.2014		x	
12.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	07.03.2014	05.05.2014	29.04.2014		x	
13.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	07.03.2014		02.04.2014		x	
14.	Der Bürgermeister als untere Denkmalsschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Baumt Abt. Sanierung und Denkmalschutz	07.03.2014		28.03.2014			x
15.	Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege Archäoloige und Denkmalpflege	07.03.2014		10.04.2014		x	
16.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	07.03.2014	keine Stellungnahme				
17.	Landesforstanstalt M-V		keine Stellungnahme				
18.	Stadtwerke Wismar GmbH	07.03.2014	17.04.2014	10.04.2014		x	
19.	Die Landrätin als Behörde für Gesundheits- und Sozialwesen Gesundheitsamt	07.03.2014	keine Stellungnahme				
20.	Örtliche Kirchgemeinden, Kirchenkreisverwaltung	07.03.2014	keine Stellungnahme				
21.	Handwerkskammer Schwerin	07.03.2014	keine Stellungnahme				
22.	Industrie- und Handelskammer Schwerin	07.03.2014	keine Stellungnahme				
23.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur Amt für Kultur, Tourismus und Welterbe	07.03.2014		26.03.2014		x	
24.	Die Landrätin als Schulträger Landkreis Nordwestmecklenburg Fachdienst Bildung und Kultur	07.03.2014	keine Stellungnahme				
25.	Katater- und Vermessungsamt	07.03.2014	keine Stellungnahme				
26.	Landesamt für innere Verwaltung	07.03.2014		11.03.2014		x	
27.	Bürmermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr	07.03.2014	keine Stellungnahme				
28.	Straßenbaumat Schwerin	07.03.2014		31.03.2014			x
29.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung	07.03.2014	04.04.2014	02.04.2014			x
30.	Deutsche Telekom AG	07.03.2014	keine Stellungnahme				
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwettschutz und Dienstleistungen	07.03.2014		24.03.2014		x	
32.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	07.03.2014		31.03.2014		x	
33.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	07.03.2014	keine Stellungnahme				
34.	Landesgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern	07.03.2014	keine Stellungnahme				
35.	Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V	07.03.2014		18.03.2014		x	
36.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock	07.03.2014	keine Stellungnahme				
37.	Hauptzollamt Stralsund	07.03.2014		09.04.2014		x	
38.	Landesforst M-V Anstalt des öffentlichen Rechts-Forstamt Grevesmühlen	07.03.2014	09.04.2014	17.01.2014		x	
39.	Polizeitpräsidium Rostock	07.03.2014		07.04.2014			x

III.	**Nachbargemeinden**						
40.	Amt Klützer Winkel	nicht beteiligt					
	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	nicht beteiligt					
42	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	nicht beteiligt					
43.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf	nicht beteiligt					
44.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	nicht beteiligt					
45.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	nicht beteiligt					
46.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	nicht beteiligt					
47.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	nicht beteiligt					
48.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel	nicht beteiligt					
IV.	**Öffentlichkeit**						
IV.1	Anwohner			20.03.2014	x		
IV.2	Anette Marlony			20.03.2014	x		
IV.3	SKW Schwarz Rechtsanwälte			15.04.2014	x		
	(Az: 00276-14 / ma / Stellgn. Im Namen der Median Klinik)						
IV.4	Dipl.-Ing. Günter Schult (Städtebauarchitekt i.R.)			22.03.2014	x		
1	**Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen**						
2	**Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen**						
3	**Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise**						

Vorbemerkung:

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf waren Arbeitsgrundlage für die Erstellung des Entwurfs. Eine Vielzahl der Punkte der Beteiligung mit dem Vorentwurf ist bei der Entwurfsphase berücksichtigt und eingearbeitet worden. Die Stellungnahmen des Entwurfs sind die maßgeblichen. Dennoch wird zur Darlegung der Plausibilität auch das Stellungnahmeverfahren zum Vorentwurf unter Berücksichtigung der Entwurfsphase erörtert.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt Postfach 12 45 23952 Wismar Bearbeiter: Herr Pochstein Telefon: 0385 588 89 140 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: rainer.pochstein@afrlwm.mv-regierung.de AZ: D1 505-02/14 Datum: 08.04.2014 Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. § 20 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998, GVO-Blatt M-V Nr. 16 S. 503, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), Erlass vom 06. Mai 1996 (Amtsblatt M-V Nr. 23/1996) **Landesplanerische Hinweise zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar** Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Mitteilung der Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 17 bzw. § 20 LPlG Ihr Schreiben vom 07.03.2014 (Posteingang 11.03.2014) Die angezeigten Planungsabsichten werden 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. 1 **Anmerkung** Die landesplanerischen Hinweise ersetzen nicht die landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. 2 **Vorgelegte Unterlagen und Planungsinhalt** Zur Bewertung hat der Vorentwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand 02/2014) vorgelegen. 3	zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Das Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Die landesplanerische Stellungnahme wurde eingeholt. zu 3. Die Ausführungen zu den Beurteilungsunterlagen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Planbereiches westlich der Median-Klinik zu einem attraktiven Wohngebiet geschaffen werden. Der Plangeltungsbereich liegt im unbebauten Außenbereich und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, er umfasst ca. 12,97 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Sondergebiet Klinik dargestellt und soll nun im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 82/13 in eine „Wohnbaufläche“ umgewandelt werden. **Raumordnerische Bewertung/Hinweise** 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 die geplante Wohnbaufläche Seebad Wendorf wird nicht, wie gefordert, vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen 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)** **Abschließender Hinweis** Die landesplanerischen Hinweise beziehen sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greifen der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Rainer Pochstein **Verteiler** EM VIII 4 – per Mail EM VIII 410-1 – per Mail Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail	zu 4. Die Sachdarstellungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechen den für die Beteiligung gereichten Unterlagen. zu 5. Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Angeboten und Anforderungen an Wohnstandorten beschäftigt. Im Zuge von Variantenuntersuchungen bzw. im Vergleich mit den anderen möglichen Baugebieten wurde die Notwendigkeit für den Standort Seebad Wendorf begründet. Dieser liegt maßgeblich in der Lage in Bezug auf den Erholungsraum und in Bezug auf die Festlegung zu den Grundstücksgrößen. Die anderen Standorte verfügen nicht über diese Anforderungen. Es soll ein alternativer Standort für die Vorbereitung zur Verfügung gestellt werden. Die Nachfrage in der Hansestadt Wismar besteht. Dieses Zielkonzept soll umgesetzt werden. Die Variantenuntersuchung zur Verkehrsanbindung wurde geführt. Sowohl unter linearen Gesichtspunkten als unter Gesichtspunkten des Schalls ist keine der anderen Varianten als Alternative geeignet. Die nach Auswertung der vorliegenden Erkenntnisse gewählte Variante für den Entwurf ist diejenige, die für die Umsetzung der Zielsetzungen geeignet ist. Die Zufahrtslösung wird entsprechend begründet. zu 6. Die landesplanerische Stellungnahme wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf eingeholt und liegt entsprechend vor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Fachdienst Umwelt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1585 • 23958 Wismar **Hansestadt Wismar** **Bauamt** **Postfach 1245** **23952 Wismar** Auskunft erteilt Ihnen: **Frau Ebel** Dienstgebäude: **Börzower Weg 03, 23936 Grevesmühlen** Zimmer **4.205** Telefon **03841/3040-6601** Fax **3040-8-6601** E-Mail: **b.ebel@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **Gesamtstellungnahme 14044G** Ort, Datum: **Grevesmühlen, den.14.04.2014** **56. Änderung des F-Planes „ Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit übergebe ich Ihnen die Gesamtstellungnahme des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg. **Untere Wasserbehörde: Frau Tietze** **Az: 66.11-20/20-74087-032-14** Die vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 82/13 der Gemeinde Hansestadt Wismar. Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche“ bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Der Bereich der F-Plan-Änderung befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich Gewässer II. Ordnung befinden. Der Planungsbereich befindet sich teilweise im Küstenschutzbereich (200 m). Mit der 56. Änderung des F-Planes soll der B-Plan 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ umgesetzt werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auf meine Stellungnahme zum B-Plan 82/13.	zu 0. Die Stellungnahme des Landkreises wird nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung. A zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände aus wasserrechtlicher Sicht vorgetragen werden. zu 2. Es wird beachtet, dass sich das Gebiet in keiner Trinkwasserschutzzone befindet. zu 3. Das Gewässer II. Ordnung ist im Plangeltungsbereich bekannt. Die Abstimmung zur Vorgehensweise mit dem Gewässer II. Ordnung wird im Aufstellungsverfahren und im Abwägungsprozess geführt. zu 4. Es ist bekannt, dass sich der Planungsbereich teilweise im Küstenschutzbereich von 200 m befindet. Die Flächen befinden sich derzeit im 200 m Küstenschutzbereich. Unter Berücksichtigung der Abstimmungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und nach Information des StALU wird eine Vereinbarkeit der Zielsetzungen der Stadt mit der Lage von Teilflächen im Küstenschutzbereich gesehen. Dies ist in der Begründung zu ergänzen. zu 5. Die Vorschläge zur Behandlung der Stellungnahme zum B-Plan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar werden hier als Anlage beigefügt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen, in dem Umfang, wie dies für die vorbereitende Bauleitplanung erforderlich ist.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Untere Abfallbehörde: Frau Rose Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis, bei angemessener Berücksichtigung des Eingriffs im Zusammenhang mit B-Plan 82/13. Hinzuweisen ist auf die natürliche Küstendynamik. Es wird vorgeschlagen, zum Beispiel die nördlichen Wohnbaugrundstücke nur in befristeter Erbpacht zu vergeben oder dort gänzlich auf Bebauung zu verzichten bzw. einen Pufferstreifen nicht als Baufläche sondern als Grünfläche auszuweisen. Dies ist begründet, da der „normale“ Küstenabtrag sich aufgrund des Klimawandels und dem zu erwartenden Meeresspiegelanstieg nach vorliegenden Prognosen deutlich beschleunigen wird. Die Analyse der Risiken und Chancen des Klimawandels für die Region Westmecklenburg (Büro Umweltplan, Freudenberg u.a., Oktober 2010) ging noch von 20-30 cm Meeresspeigelanstieg bis 2100 aus. In den Regionalplanerischen Anpassungsstrategien an den Klimawandel des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg (Januar 2012) wird von einem prognostizierten Meeresspiegelanstieg von 50 cm (bis zum Jahr 2100) ausgegangen. Die Maximalszenarien von RADOST (Regionale Anpassungsstrategien für die deutsche Ostseeküste: kürzlich abgeschlossenes wissenschaftlich begleitetes Projekt) als auch das Lübecker Anpassungskonzept/Klimaschutzkonzept für die Lübecker Bucht gehen aktuell von 1 m Meeresspiegelanstieg bis Ende des Jahrhunderts aus. (Beispielsweise kann ein Anstieg des Meeresspiegels um 90 cm einen Rückgang um 90 m (ohne Küstenschutz) bedeuten. (Quelle: Vortrag zum RADOST-Projekt am 15.01.2013, Uni Rostock).) Die natürliche Küste soll sich langfristig dynamisch entwickeln können. Landverluste sind nach hiesiger Kenntnis im betreffenden Küstenabschnitt zu erwarten.	B zu 1. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. zu 2. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üNN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre. Aufgrund der Höhenlage des Plangeltungsbereichs sowie dem vorgelagerten Küstenschutzwald als Hochwasser abschwächendes Medium, erscheint eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben. Auch durch einen unerwartet hohen Meeresspiegelanstieg innerhalb der nächsten 100 Jahre von 1 m läge der Plangeltungsbereich immer noch über 6 m üNN. Auch große Teile des Küstenschutzwaldes liegen mehr als 2,5 m üNN, sodass auch der Waldrand nicht akut durch den Meeresspiegelanstieg gefährdet ist. Ein Pufferstreifen zur dynamischen Entwicklung des Küstenschutzwaldes wird daher als nicht notwendig erachtet.	zu 1. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. zu 2. Nicht zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
	Untere Naturschutzbehörde: Frau Rose **1. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck** Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 82/13 verwiesen. **2. Natura 2000 / FFH: Herr Höpel** Der Vorhabensstandort ist zwar nicht Bestandteil des FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, allerdings befindet sich dieses in mittelbarer Nähe (ca. 150 m entfernt). Von dem Vorhaben können Wirkungen ausgehen, die die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH- Gebietes beeinträchtigen könnten, sodass im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die sogenannte FFH- Verträglichkeit durch den Vorhabenträger nachzuweisen wäre. Dies dürfte insbesondere auf betriebsbedingte Auswirkungen zutreffen, wie dies auch bereits im Erläuterungsbericht auf S. 15 dargestellt wurde. Allerdings scheint die Annahme vergleichbarer Störaktivitäten eines Wohngebietes mit dem eines Klinikbereiches derzeit nicht nachvollziehbar, da bei einem Wohngebiet von anderen Aktivitätsmustern auszugehen sein dürfte.	C zu 1. Der Verweis auf die Stellungnahme des Artenschutzes zum B-Plan Nr. 82/13 wird zur Kenntnis genommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird in den Planunterlagen ergänzt und dem Flächennutzungsplan beigefügt. Alle relevanten artenschutzrechtlichen Belange werden aus Sicht der Hansestadt beachtet. zu 2. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und die Verträglichkeit nach aktuellem Stand der Planung nachgewiesen. Bestehende Störungen wurden einbezogen. Von der Aussage, die Beeinträchtigungen wären denen des Klinikgeländes ähnlich, wurde Abstand genommen. Eine Überprüfung der Auswirkungen des Wohngebietes ist erfolgt.	zu 1. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. zu 2. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Die Ergebnisse der FFH-VU wurden entsprechend den Unterlagen bei der Beteiligung mit dem Entwurf beigefügt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Es ist zu empfehlen, die methodische Aufbereitung der Verträglichkeitsuntersuchung auf der Grundlage des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern (Fröhlich & Sporbeck 2004) anzufertigen, sowie als Grundlage der fachgutachterlichen Bewertung die aktuelle Fachliteratur heranzuziehen (hier u. a. Lambrecht u. Trautner 2007) sein.	zu 3. Die Grundlagen der Erstellung einer FFH-VP nach Fröhlich und Sporbeck (2004) wurden angewandt. Somit sind die Hinweise beachtet.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
	3. Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) **Herr Berchtold-Micheel:** Die nördliche Grenze der geplanten Wohnbaufläche ist nur etwa 150 m vom SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt. Es ist deshalb zu prüfen, ob betriebsbedingte Auswirkungen Veränderungen oder Störungen hervorrufen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen können (§ 33 Abs. 1 BNatSchG).	zu 4. Eine SPA-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und die Verträglichkeit nach aktuellem Stand der Planung nachgewiesen. Bestehende Störungen wurden einbezogen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
	Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der VSGLVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume (§ 1 Abs. 2 VSGLVO M-V). Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes (§ 4 VSGLVO M-V). In Anlage 1 VSGLVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt. Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.		
	Es ist zu empfehlen, die methodische Aufbereitung der Verträglichkeitsuntersuchung auf der Grundlage des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern (Fröhlich & Sporbeck 2004[1]) anzufertigen. Mit Anlage 6 dieses Gutachtens wird eine Mustergliederung für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Verfügung gestellt. Grundlage der fachgutachterlichen Bewertung muss die aktuelle Fachliteratur (u. a. Lambrecht u. Trautner 2007[2]) sein.	zu 5. Die Grundlagen der Erstellung einer FFH-VP nach Fröhlich und Sporbeck (2004) wurden angewandt. Die Stellungnahmen wurden in den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Verträglichkeit wurde nachgewiesen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
	In Anlage 1 VSGLVO M-V werden die Lebensraumelemente als maßgebliche Gebietsbestandteile festgesetzt, ohne diese detailliert zu beschreiben. Die	zu 6. Es wurden bei der Erstellung der SPA-VP die Anlage 1 der VSGLVO M-V und die Anlage 13 des Fachleitfadens einbezogen und anhand dessen die Auswirkungen auf die maßgeblichen Habitatbestandteile der Vogelarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ bewertet.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

[1] Fröhlich u. Sporbeck (2004): Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsprüfungen in Mecklenburg-Vorpommern. Erstellt im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern. http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/ffh_gutachten.pdf

[2] Lambrecht u. Trautner (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7 u 6	Naturschutzverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nutzt bei der Aufstellung der Managementpläne in SPA zur Identifizierung und Bewertung der Vogelhabitate die Anlage 13 des Fachleitfadens „Managementplanung in Natura 2000 Gebieten - Entwurfsfassung der Kriterien zur Bewertung des Erhaltungszustandes der Habitatelemente von Vogelarten in den Europäischen Vogelschutzgebieten als Arten nach Art. 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG im Rahmen der Managementplanung“ (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Stand: 3.5.2012, unveröffentl.). Es wird empfohlen, die Anlage 13 für die Identifizierung und Abgrenzung sowie Bewertung der maßgeblichen Lebensraumelemente zu nutzen. Da die Anlage 13 fortlaufend ergänzt und aktualisiert wird, sollte mit Beginn der gutachterlichen Tätigkeit beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 2 Naturschutz und Großschutzgebiete, Goldberger Str. 12, 18273 Güstrow oder beim Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU), Abteilung 4 Naturschutz, Wasser und Boden, Dezernat 40, Bleicherufer 13, 19053 Schwerin die aktuelle Fassung angefordert werden.	zu 7. Der Entwurf des Grundlagenteils des Managementplans „Wismarbucht und Salzhaff“ mit Stand vom April 2015 wurde im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs einbezogen. Für den abschließenden Beschluss und die Abwägung nach dem Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf wurden dann die entsprechenden Stellungnahmen und die Beachtung der Plausibilität mit dem zuletzt gültigen Stand, der durch die Behörde im Rahmen der Abwägung zur Verfügung gestellt wurde, durchgeführt.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
7	Derzeit wird unter Federführung des StALU Westmecklenburg der Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ erarbeitet. Es wird empfohlen, die bereits vorliegenden Zwischenergebnisse (z. B. naturschutzfachliche Grundlagendaten) in den Planungsprozess einzubeziehen.		
8	Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeits(-vor)prüfung gemeinsam mit dem für die Managementplanung zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.	zu 8. Abstimmungen mit dem StALU und der unteren Naturschutzbehörde sind erfolgt. Die Unterlagen wurden parallel zum Bauleitplanverfahren für die Beurteilung und Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Die Stellungnahmen liegen vor. Die Plausibilitätsprüfung wurde als Voraussetzung für den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss nach dem Beteiligungsverfahren auf Anforderung der Behörden zur Rechtssicherheit durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen für die Natura-2000-Schutzgebietskulisse ergeben sich nicht.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
9	**4. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel** Lt. Biotopverzeichnis sind keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützten Biotope betroffen.	zu 9. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützten Biotope betroffen sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.
10	**5. Eingriffsregelung: Herr Dr. Podelleck** Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 82/13 verwiesen.		
11	**6. Landschaftsplanung: Frau Rose** Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis. Gegenüber der bislang vorgesehenen Sondergebietsnutzung „Klinik“ sind keine weiteren Änderungen zwingend zu berücksichtigen. Bei Beachtung des Waldschutzstreifens entsprechend Stellungnahme zum B-Plan 82/13 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ zu erwarten.	zu 10. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wurde als Bestandteil des Umweltberichtes Gegenstand der Planunterlagen. Zum Ersatz sind externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind auch entsprechend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
12	Hinzuweisen ist auf die im GLRP vorgesehene natürliche Küstendynamik. Es wird vorgeschlagen, zum Beispiel die nördlichen Wohnbaugrundstücke nur in befristeter Erbpacht zu vergeben oder dort gänzlich auf Bebauung zu verzichten bzw. einen Pufferstreifen nicht als Baufläche sondern als Grünflächen auszuweisen.	zu 11. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ zu erwarten sind.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Die Anforderungen wurden bei der Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung beachtet.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Naturschutzverwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nutzt bei der Aufstellung der Managementpläne in SPA zur Identifizierung und Bewertung der Vogelhabitate die Anlage 13 des Fachleitfadens „Managementplanung in Natura 2000 Gebieten - Entwurfsfassung der Kriterien zur Bewertung des Erhaltungszustandes der Habitatelemente von Vogelarten in den Europäischen Vogelschutzgebieten als Arten nach Art. 4 Abs. 1 und 2 der Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG im Rahmen der Managementplanung“ (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Stand: 3.5.2012, unveröffentl.). Es wird empfohlen, die Anlage 13 für die Identifizierung und Abgrenzung sowie Bewertung der maßgeblichen Lebensraumelemente zu nutzen. Da die Anlage 13 fortlaufend ergänzt und aktualisiert wird, sollte mit Beginn der gutachterlichen Tätigkeit beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 2 Naturschutz und Großschutzgebiete, Goldberger Str. 12, 18273 Güstrow oder beim Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU), Abteilung 4 Naturschutz, Wasser und Boden, Dezernat 40, Bleicherufer 13, 19053 Schwerin die aktuelle Fassung angefordert werden.		
	Derzeit wird unter Federführung des StALU Westmecklenburg der Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ erarbeitet. Es wird empfohlen, die bereits vorliegenden Zwischenergebnisse (z. B. naturschutzfachliche Grundlagendaten) in den Planungsprozess einzubeziehen.	zu 12. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üNN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre. Aufgrund der Höhenlage des Plangeltungsbereichs sowie dem vorgelagerten Küstenschutzwald als Hochwasser abschwächendes Medium, erscheint eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben. Auch durch einen unerwartet hohen Meeresspiegelanstieg innerhalb der nächsten 100 Jahre von 1 m läge der Plangeltungsbereich immer noch über 6 m üNN. Auch große Teile des Küstenschutzwaldes liegen mehr als 2,5 m üNN, sodass auch der Waldrand nicht akut durch den Meeresspiegelanstieg gefährdet ist. Ein Pufferstreifen zur dynamischen Entwicklung des Küstenschutzwaldes wird daher als nicht notwendig erachtet.	Nicht zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
	Damit ein zügiger Planungsablauf gewährleistet ist, wird empfohlen, inhaltliche und methodische Fragen der FFH-Verträglichkeits(-vor)prüfung gemeinsam mit dem für die Managementplanung zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen.		
	4. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel Lt. Biotopverzeichnis sind keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützten Biotope betroffen.		
	5. Eingriffsregelung: Herr Dr. Podelleck Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 82/13 verwiesen.		
	6. Landschaftsplanung: Frau Rose Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis. Gegenüber der bislang vorgesehenen Sondergebietsnutzung „Klinik“ sind keine weiteren Änderungen zwingend zu berücksichtigen. Bei Beachtung des Waldschutzstreifens entsprechend Stellungnahme zum B-Plan 82/13 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Küstenlandschaft Wismar-West“ zu erwarten.		
	Hinzuweisen ist auf die im GLRP vorgesehene natürliche Küstendynamik. Es wird vorgeschlagen, zum Beispiel die nördlichen Wohnbaugrundstücke nur in befristeter Erbpacht zu vergeben oder dort gänzlich auf Bebauung zu verzichten bzw. einen Pufferstreifen nicht als Baufläche sondern als Grünflächen auszuweisen.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Dies ist begründet, da der „normale“ Küstenabtrag sich aufgrund des Klimawandels und dem zu erwartenden Meeresspiegelanstieg nach vorliegenden Prognosen deutlich beschleunigen wird. Die Analyse der Risiken und Chancen des Klimawandels für die Region Westmecklenburg (Büro Umweltplan, Freudenberg u.a., Oktober 2010) ging noch von 20-30 cm Meeresspeigelanstieg bis 2100 aus. In den Regionalplanerischen Anpassungsstrategien an den Klimawandel des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg (Januar 2012) wird von einem prognostizierten Meeresspiegelanstieg von 50 cm (bis zum Jahr 2100) ausgegangen. Die Maximalszenarien von RADOST (Regionale Anpassungsstrategien für die deutsche Ostseeküste: kürzlich abgeschlossenes wissenschaftlich begleitetes Projekt) als auch das Lübecker Anpassungskonzept/Klimaschutzkonzept für die Lübecker Bucht gehen aktuell von 1 m Meeresspiegelanstieg bis Ende des Jahrhunderts aus. (Beispielsweise kann ein Anstieg des Meeresspiegels um 90 cm einen Rückgang um 90 m (ohne Küstenschutz) bedeuten. (Quelle: Vortrag zum RADOST-Projekt am 15.01.2013, Uni Rostock).) Die natürliche Küste soll sich langfristig dynamisch entwickeln können. Landverluste sind nach hiesiger Kenntnis im betreffenden Küstenabschnitt zu erwarten. Eine Verschiebung des Waldstreifens nach Süden soll ermöglicht werden. Im Interesse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, für die gemäß der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie auch der Schutz landschaftlicher Freiräume einen wichtigen Stellenwert einnimmt, und die sich mit Verweis auf die „Generationengerechtigkeit“ auf Zeiträume bezieht, die deutlich über den Planungshorizont eines F-Planes hinausgehen, sollte hier deshalb eine Pufferfläche (zu prüfen z.B. 100 m Breite) vorgesehen werden. Diese Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung entsprechen den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 1, 4 und 6 BNatSchG, § 1 Abs. 5 BauGB. Zur Prüfung vorgeschlagen wird eine öffentliche Zugänglichkeit des südlichen Waldrandes. Ein ähnliches Kleinklima kommt in Wismar, insbesondere in Küstennähe ansonsten nicht vor. Warme Waldränder sind für die Naherholungsnutzung wertvoll. **Rechtsgrundlagen** **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.2 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie über Industrieemissionen vom 08.April 2013 (BGBl. I S. 734) **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-	zu 13. Der Wald soll mit seinen Funktionen erhalten bleiben. Im Norden grenzen die Grundstücke an den Wald. Der Waldsaum soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Maßnahme berücksichtigt und festgesetzt werden. Der Wald soll ansonsten weiterhin für die Naherholungsfunktion wie bisher genutzt werden können. Detaillierte Ausführungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. E Zu 1. Die Rechtsgrundlagen sind bekannt und werden beachtet.	Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 **BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 **LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759) **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) **Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg. **EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7) **VSGLVO M-V** Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462) Mit freundlichen Grüßen im Auftrag i. V. Dr. Finke		

Anlage: Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom14.04.2014 zum Bebauungsplan Nr. 82/13

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landkreis Nordwestmecklenburg **Die Landrätin** Fachdienst Umwelt Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar **Hansestadt Wismar** **Bauamt** **Postfach 1245** **23952 Wismar** Auskunft erteilt Ihnen: **Frau Ebel** Dienstgebäude: **Börzower Weg 03, 23936 Grevesmühlen** Zimmer 4.205 Telefon 03841/3040-6601 Fax 3040-8-6601 E-Mail: **b.ebel@nordwestmecklenburg.de** Unser Zeichen: **Gesamtstellungnahme 14045G** Ort, Datum: **Grevesmühlen, den 14.04.2014** **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit übergebe ich Ihnen die Gesamtstellungnahme des Fachdienstes Umwelt des Landkreises Nordwestmecklenburg. **Untere Wasserbehörde: Frau Tietze** **Az: 66.11-20/20-74087-033-14** **1. Wasserversorgung:** Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Erweiterung bereits vorhandener zentraler Anlagen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit der Stadtwerke Wismar GmbH zu vereinbaren. **2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. Damit hat der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu	A zu 1. Die Trink- und Brauchwasserversorgung wurden mit der Hansestadt Wismar und insbesondere mit der Stadtwerke Wismar GmbH abgestimmt. zu 2. Die Abwasserbeseitigung wurde mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar abgestimmt und entsprechend umgesetzt. Die Erweiterung vorhandener Leitungen ist weiterhin vorgesehen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einbindung und Ergänzung vorhandener Anlagen.		
	3. Niederschlagswasserbeseitigung: Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Hansestadt Wismar bzw. dem beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Benutzung eines Gewässers, hierzu gehört auch die Einleitung von Niederschlagswasser, bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, ausgenommen hiervon ist der Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern und Küstengewässern. Gemeingebrauch liegt hier nicht vor, da die Erschließung über öffentliche Anlagen des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes erfolgen soll.Voraussetzung für Gewässerbenutzungen ist jeweils mindestens die Einhaltung des Standes der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswasser-nutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der hydraulischen und stofflichen Kriterien und ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Ist die Anlage von Regenrückhaltebecken vorgesehen, sind entsprechend fachtechnisch ermittelte Flächen im Plangebiet auszuweisen. Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers unter Berücksichtigung vorhandener Einleitstellen in die Ostsee erfolgen. Sofern die vorhandenen Einleitstellen genutzt werden sollen, ist hier die Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Bei Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung ist dies die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg, bei einer Direkteinleitung in die Ostsee/Küstengewässer das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg. Für neue Einleitungen ist die Erlaubnis bei Einleitung in ein Gewässer II. Ordnung bei der unteren Wasserbehörde und bei Einleitung in das Küstengewässer (Steilküste) bei der unteren Wasserbehörde Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zu beantragen. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist im umsäumenden Grünbereich ein Grabensystem möglich zur Aufnahme und kurzzeitigen Rückhaltung des Oberflächenwassers. Soll dieses Grabensystem als Rückhalteanlage funktionieren oder ist hier die Herstellung eines Gewässers gemeint? Die Funktion dieses Grabensystems ist eindeutig zu erläutern. In diesem Zusammenhang verwiese ich	zu 3. Eine Belastung des Niederschlagswassers ist durch die Verwendung geeigneter Baumaterialien auszuschließen. Etwa 45 % des Plangebiets werden bebaut, sodass ausreichend freie Fläche zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Des Weiteren ist geplant, anfallendes Niederschlagswasser über das bestehende Grabensystem im Nordosten des Plangebiets in die Ostsee einzuleiten. Nähere Angaben dazu werden noch im Zuge der technischen Planung erarbeitet und entsprechend begründet. zu 4. Die Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer/Küstengewässer wird bei der zuständigen Behörde eingeholt werden. Die vorgesehenen technischen Rahmenbedingungen für die Nutzung des Niederschlagswassers werden dementsprechend dargestellt. Die detaillierte Abstimmung erfolgt auf der Ebene der technischen Planung. Die Anforderungen, die sich aus der technischen Planung für das Bebauungsplanverfahren ergeben, werden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Anforderungen werden gemäß Behandlung der Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, das durchgeführt wurde, ergänzt. Siehe die entsprechenden Stellungnahmen zum Entwurf. zu 5. Nach den derzeitigen Abstimmungen und Vorgaben ist die Herstellung von Regenwasserrückhaltebecken nicht vorgesehen. Das Erfordernis wird durch die technischen Planungen nicht begründet. Der Ausbau des Grabensystems, das vom Nordosten des Plangebietes in die Ostsee führt, ist vorgesehen. Die Rücknahme der vorhandenen Vorflutleitung und der Ersatz durch eine neue Leitung sind vorgesehen. zu 6. Die Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Ostsee über die vorhandenen Gräben wird bei der zuständigen Wasserbehörde eingeholt werden. Es ist die vorhandene Einleitstelle zu nutzen. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt. zu 7. Von der ursprünglichen Absicht der Ausgestaltung eines Grabensystems innerhalb der Grünfläche, die das Baugebiet umsäumt, wird Abstand genommen. Es wird ein anderes System zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewählt. Dies wird entsprechend im Entwurf beachtet.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	darauf, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsver-fahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht und wäre auch eine Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138. Die Versickerung ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücks-größe, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Ist im B-Plangebiet die Versickerung des Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsanlage (Anschluss mehrerer Grundstücke) geplant, sind entsprechende, fachtechnisch ermittelte Flächen dafür vorzusehen und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. **Ungefasstes** und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. **Zur geplanten Niederschlagsentwässerung sind im B-Plan eindeutige Aussagen zu treffen und ein Entwässerungskonzept vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Mit dem Konzept ist nachzuweisen, dass der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet den natürlichen Abfluss aus unbefestigter Fläche nicht übersteigt und Rückhalteflächen in ausreichender Größenordnung vorgesehen sind. Andernfalls ist der Nachweis zur hydraulischen Aufnahmekapazität der Gewässers bzw. der örtlichen Vorflut vor Satzungsbeschluss zu führen.** Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.	zu 8. Es ist geplant, anfallendes Niederschlagswasser über das bestehende Grabensystem in die Ostsee abzuleiten. Hierbei wird unter Berücksichtigung der Topographie, dem Grundwasserflurabstand und der Bodenbeschaffenheit darauf geachtet, dass keine negativen Auswirkungen auf Grundstücke und Gebäude entstehen. Der Nachweis der Schadstofffreiheit des Niederschlagswassers ist zu jedem Zeitpunkt notwendig. zu 9. Bei der Versickerung von ungefasstem Niederschlagswasser werden die topographischen Verhältnisse beachtet und bei Gefahr eines erhöhten Oberflächenabflusses bedingt durch Neigungen im Gelände Maßnahmen zum Schutz der tieferliegenden Grundstücke vor Vernässung getroffen. In der Begründung wird darauf eingegangen, dass Oberlieger Unterlieger nicht beeinträchtigen dürfen und entsprechende Regelungen geschaffen werden. Durch Festsetzungen wird vorsorglich Einfluss auf die Höhenlage genommen. die natürlichen Geländeverhältnisse sollen nur unwesentlich geändert werden dürfen. zu 10. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind nicht vorgesehen. zu 11. Das Entwässerungskonzept für den Planbereich wurde erarbeitet und es ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor Satzungsbeschluss entsprechend vorzulegen. Die prognostizierte Abflussmenge wird dabei berücksichtigt. Für geplante Entwässerungsanlagen wird vor Satzungsbeschluss die Zustimmung des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebs eingeholt. Die entsprechende verbindliche Regelung erfolgt in der technischen Planung und als Übernahme der verbindlichen Bauleitplanung. Die Vorgaben der technischen Planung sind zu beachten.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Dies betrifft ebenso den Text-Teil B. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Die betrifft ebenso den Text-Teil B Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Am Rande des Plangebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste" befindet, der WBV ist am B-Plan-Verfahren zu beteiligen. Dieses Gewässer verläuft im Plangebiet unterirdisch verrohrt, und läuft dann im offenen Graben in die Ostsee. Die Lage des Gewässers II. Ordnung ist bei der weiteren Planung zu beachten. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen sind im vorhandenen Trassenverlauf Baugrundstücke vorgesehen. Die einzuhaltenen Abstände zu dem Gewässer/ Verrohrung bzw. die Überbaubarkeit dieser Vorflutleitung sind mit dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste" abzustimmen. Das unterirdisch verrohrte Gewässer 11:0:25 ist in der Legende des Planes als „künftig entfallende Darstellung z.B. unterirdische Leitung" gekennzeichnet. Was bedeutet dieses Aussage? Dieses unterirdisch verrohrte Gewässer dient als Vorflut und leitet anfallendes Niederschlagswasser bebauter Bereiche der Ortslage Wendorf ab. Sofern Umgestaltungen an diesem Gewässer geplant sind, wird darauf hingewiesen, dass die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG) bedarf. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb als Antragsteller auf. **4. Gewässerschutz:** Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und die Vorflutleitung Nr. 11:0:25 in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu. **Untere Abfallbehörde: Frau Rose** Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu berücksichtigen. Hinzuweisen ist auf die im GLRP vorgesehene natürliche Küstendynamik. Es wird vorgeschlagen, zum Beispiel die nördlichen Wohnbaugrundstücke nur in befristeter Erbpacht zu vergeben oder dort gänzlich auf Bebauung zu verzichten bzw. einen Pufferstreifen nicht als Baufläche sondern als Grünflächen auszuweisen. Dies ist begründet, da der „normale" Küstenabtrag sich aufgrund des Klimawandels und dem zu erwartenden Meeresspiegelanstieg nach vorliegenden Prognosen deutlich beschleunigen wird.	zu 12. Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben Küste“ wurde sowohl im F-Plan- als auch im B-Planverfahren beteiligt. Das genannte Gewässer II. Ordnung wird bei der Planung berücksichtigt. Von Seiten des WBV besteht Zustimmung, das Gewässer auszubauen, die Lage zu verändern oder eine naturnahe Gestaltung in Form eines überwiegend offenen Gewässers durchzuführen. Mögliche Planungen diesbezüglich werden mit dem WBV abgestimmt. Die Anforderungen an formelle Beteiligungsverfahren sind im Zuge der technischen Planung entsprechend zu beachten. Regelungen sind vor dem Satzungsbeschluss im Rahmen der Erstellung der verbindlichen Bauleitplanung notwendig. zu 13. Vorhandene Drainageleitungen sowie der Vorfluter sollen bei der technischen Planung beachtet werden. zu 14. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist entsprechend den Gesetzen und Verordnungen zu beachten, so dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. zu 15. Eventuelle Grundwasserabsenkungen in jeglicher Form während des Bauverfahrens werden zeitnah der unteren Wasserbehörde gemeldet. Anforderungen an Gesetze und Verordnungen sind einzuhalten. B zu 1. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. zu 2. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üNN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Nicht zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Telefon: 0385 / 59 58 6-124 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-12o-085-14-5121-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 08. April 2014 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“** Ihr Schreiben vom 7. März 2014 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem Sondergebiet Klinik stattfinden. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	zu 0. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt in der nachfolgenden Bewertung. Siehe dort. zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. die Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet wurden überprüft. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird geregelt, dass zum Ausgleich die Grünflächen am Rand des Gebietes und externe Maßnahmen außerhalb des Gebietes genutzt werden. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Gebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und Bedenken und Anregungen deshalb nicht geäußert werden. zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange als Naturschutzbehörde des StALU nicht berührt sind. Die übrigen Behörden und TÖB wurden beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3.2 Wasser Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat am 26.09.2013 die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ beschlossen. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Nach meinen Unterlagen befinden sich die Flächen über dem Bemessungswasserstand. Das überplante Gebiet befindet sich ca. 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 Metern bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Ich weise daraufhin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang ca. 30 m in 100 Jahren beträgt. Das Plangebiet befindet sich nach meinen Unterlagen in unmittelbarer Nähe zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den eingereichten Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen. Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter www.lu.regierung-mv.de/hwrm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL einsehen. 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken. Im Auftrag Thomas Frieber	zu 3.2. Die Begründung zur 56. Änderung enthält bereits Darlegungen zum Hochwasserschutz. Die Ausführungen sind entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen; die Angabe zum Bemessungshochwasserstand (BHW) ist gemäß aktueller Stellungnahme zu korrigieren. Die Mittelung in der Stellungnahme des StALU vom 08.04.2014 zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan zum Bemessungshochwasser wird gemäß aktueller Stellungnahme aktualisiert. Der Hinweis auf die „Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie“ vom 26.11.2007 wird beachtet. Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) noch in einem potentiellen Überflutungsraum, der über die HWRM-RL hinausgeht. Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Hochwasser- und Küstenschutzes keine Bedenken bestehen. zu 3.3. Das LUNG ist am Planverfahren beteiligt, gibt jedoch zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahme ab (siehe lfd. Nr. 5 der beteiligten Behörden und sonstigen TÖB). Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, hatte keine Auskünfte aus dem Altlastenkataster hervorzubringen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und Altlastverdachtsflächen im Plangebiet vorliegen. zu 3.4. Ein vorsorglicher Hinweis wurde in der Begründung formuliert. zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken bestehen.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 01.04.2014 **Betr.: 56. Änderung des Flächennutzungsplanes** **"Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf"** Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Der Bereich der Änderung wird vom verrohrten Gewässer Nr. 11:0:25 durchflossen. Dieses Gewässer befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes. Einem eventuellen Gewässerausbau, Änderung der Lage und der naturnahen Gestaltung eines überwiegend offenen Gewässers wird seitens des Verbandes befürwortet. Mit freundlichem Gruß Brüsewitz Geschäftsführer	zu 1. Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die detaillierte Ausarbeitung und Abstimmung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hansestadt Wismar Ordnungsamt Abt. Brandschutz und Rettungswesen Wismar, 13.03.2014 Jürgen Schmidt Tel. 251 3351 60 Bauamt Bauamtsleiter Herr Schubert **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)** **hier: 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „ Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf"** Sehr geehrter Herr Schubert, ich habe den o.g. Entwurf erhalten und nehme hierzu wie folgt Stellung: 1. Zufahrten Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr –Fassung August 2006– gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar" zu verwenden. Für die Schließung „Wismar" ist im Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb mit dem Bereich Stadtverkehr/Infrastruktur – Frau Eckhardt - Rücksprache zu halten. 2. Löschwasserversorgung Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. S. 43), in der jeweils geltenden Fassung hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Planungsgebiet 48 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen. Mit freundlichem Gruß im Auftrag BOI Jürgen Schmidt Vorbeugender Brandschutz	zu 1. Die Anforderungen an die Zufahrten für die Feuerwehr sind im Zuge der weiterführenden Planung zu beachten. Die Erreichbarkeit des Plangebietes wird durch die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gesichert. Unter Berücksichtigung verschiedener Varianten der verkehrlichen Anbindung sieht die Hansestadt Wismar die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße vor. Darüber hinaus ist eine Anbindung des Plangebietes in Richtung Erwin-Fischer-Straße als Havarieweg (Geh- und Radweg für Fahrzeuge bis 7,5 t) vorgesehen, so dass das Plangebiet im Havariefall über eine 2. Anbindung erreichbar ist. Dies ist in der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ergänzen. Bei der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die gesetzlichen Anforderungen zu beachten. zu 2. Der Hinweis ist im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten. zu 3. Die Bereitstellung von Löschwasser ist in erforderlichem Maße von der Hansestadt Wismar sicherzustellen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt dies mit der weiterführenden Planung. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme ist für das Plangebiet von einem Bedarf von 48 m³/h über 2 h auszugehen. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern LPBK M-V Postfach 19048 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 12 45 23952 Wismar 05. Mai 2014 bearbeitet von: Frau Babel Telefon: (0385) 2070-2800 Telefax: (0385) 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-1849/14 Schwerin, 29. April 2014 ***Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“** Ihre Anfrage vom 07.03.2014; Ihr Zeichen: Sehr geehrte Damen und Herren, mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben. Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung: Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brandschutz keine Bedenken. Der Katastrophenschutz hat folgende Anmerkungen zum o. g. Vorgang: Das vorgesehene Bebauungsgebiet liegt unweit der Küste. Entlang der Ostseeküste verläuft ein Vorbehaltsgebiet Küsten- und Hochwasserschutz. Dies ist unbedingt zu berücksichtigen. Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben. Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung *(Kampfmittelbelastungsauskunft)* der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.	Zu 1. Die allgemeine Ausführung zur Anforderung einer Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr keine Bedenken beim Brandschutz bestehen. zu 3. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üNN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre. Aufgrund der Höhenlage des Plangeltungsbereichs sowie dem vorgelagerten Küstenschutzwald als Hochwasser abschwächendes Medium, erscheint eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben. Auch durch einen unerwartet hohen Meeresspiegelanstieg innerhalb der nächsten 100 Jahre von 1 m läge der Plangeltungsbereich immer noch über 6 m üNN. Auch große Teile des Küstenschutzwaldes liegen mehr als 2,5 m üNN, sodass auch der Waldrand nicht akut durch den Meeresspiegelanstieg gefährdet ist. Ein Pufferstreifen zur dynamischen Entwicklung des Küstenschutzwaldes wird daher als nicht notwendig erachtet. zu 4. Die sachlich und örtlich zuständige Behörde bei der Hansestadt Wismar wurde beteiligt. zu 5. Es wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt, dass Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. zu 6. Auf das entsprechende Auskunftsersuchen wird hingewiesen. Dies sollte im Zusammenhang mit der technischen Planung entsprechend beachtet werden.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Die Begründung wurde ergänzt und für das Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf genutzt. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ich erlaube mir eine Kopie von diesem Schreiben an den zuständigen Landkreis zur Kenntnis zu geben. Mit freundlichen Grüßen Dahn 7	zu 7. Die Information an den Landkreis wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	13 WSV.de Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes 60.2 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Mollkeplatz 17 · 23566 Lübeck Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck Mollkeplatz 17 23566 Lübeck Ihr Zeichen Mein Zeichen 3-213.2/54- 02.04.2014 Denise Meng Telefon 0451 6208-311 Zentrale 0451 6208-0 Telefax 0451 6208-190 wsa-luebeck@wsv.bund.de www.wsa-luebeck.wsv.de **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. §3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“** Stellungnahme Ihr Schreiben vom 07.03.2014 Sehr geehrter Damen und Herren, 1 Gegen den o. g. Bauantrag habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: 2 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.	zu 1. Bedenken werden nicht hervorgebracht. zu 2. Die Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

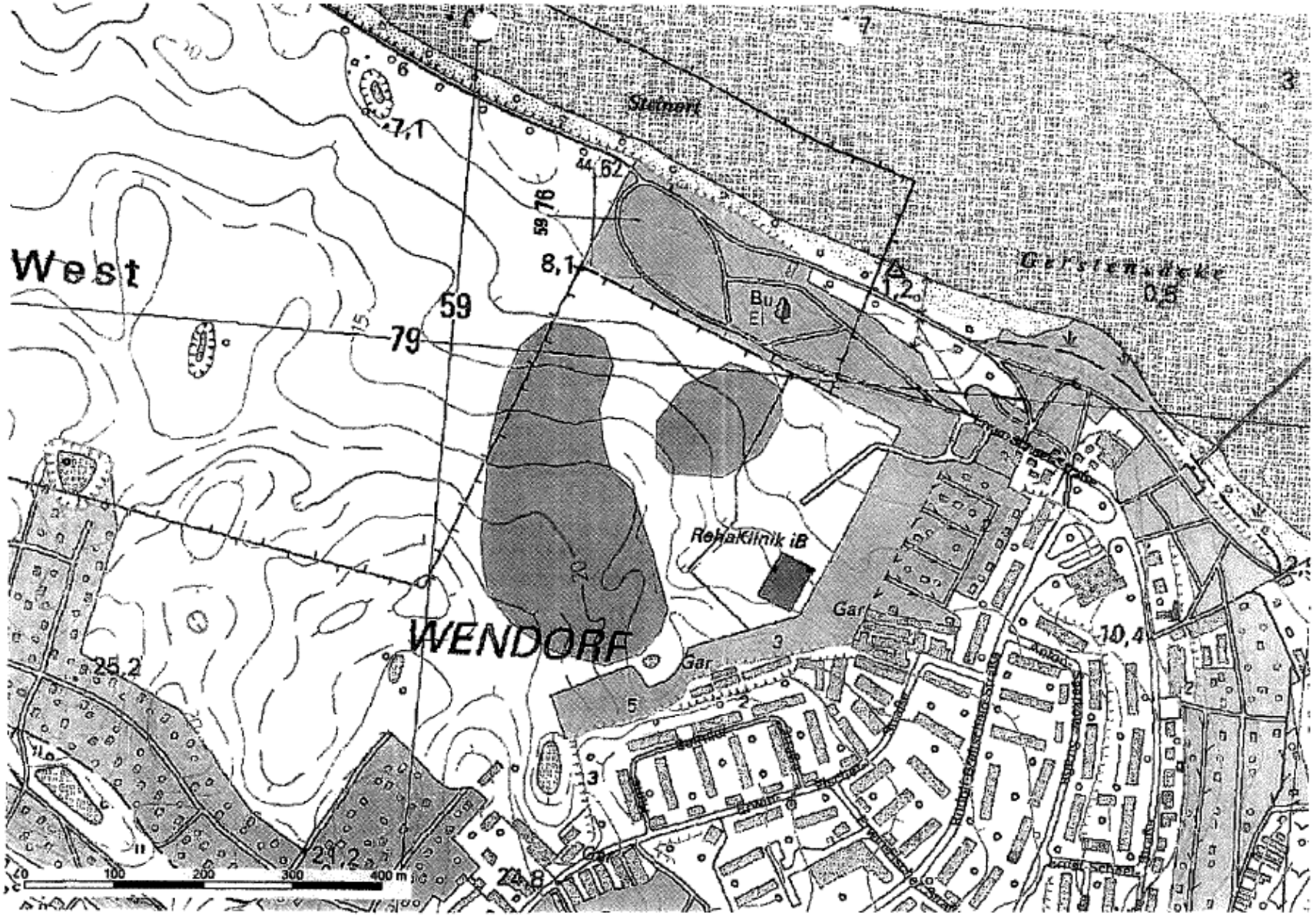
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	WSV.de Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Metzner		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(14) 60 Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, d. 28.03.2014 Frau Gralow, ☎ 251 6036 60.7 60.2 Abt. Planung Frau Mahnel 1. AC 28.04. 2. 60.2 **56. Änderung des FNP „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf"** **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB** Sehr geehrte Frau Mahnel, Der o. g. Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer/denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Rita Gralow 1	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken aus Sicht der Bodendenkmalpflege und der Denkmalpflege bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(15) **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern – Archäologie und Denkmalpflege –** Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung Postfach 12 45 23952 Wismar BBauGB 60.2 Ihr Schreiben: 07.03.2014 Ihr Zeichen: Bearbeitet von: Bauleitplanung Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny Mein Zeichen: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-56-01 Schwerin, den 10.04.2014 **Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 56. Änderung "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf** Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Sehr geehrte Damen und Herren, im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmalen sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen. 1 **Erläuterungen:** Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. 2 Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V]. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag gez. Dr. Klaus Winands Landeskonservator nachrichtlich an: Untere Denkmalschutzbehörde, HWI 1 Anlage Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	zu 1. Die Belange der Bodendenkmalpflege wurden berücksichtigt. Dies wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf, Stellungnahme vom 27.10.2015 bestätigt. zu 2. Die allgemeinen Ausführungen zu Denkmalen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage (Bodendenkmale) Zum Schreiben vom: 10.04.2014 zum Az: **01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-56-01** Betr.: Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 56. Änderung "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf **weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647** Im Bereich des o. g. Vorhabens sind zwei Bodendenkmale bekannt, deren Vorhandensein und Ausdehnung im Rahmen einer archäologischen Voruntersuchung im März 2014 überprüft und näher bestimmt wurde (vgl. beiliegende Karte). Die Bodendenkmale sind gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen: Die Farbe **Blau** (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. 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. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. **Hinweise:** 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.	zu 3. Die Belange werden beachtet. Die entsprechende Bergung/Dokumentation wurde mit dem Landesamt vereinbart und berücksichtigt. Entsprechende Ausführungen befinden sich bereits in den Unterlagen. In der Stellungnahme zum Entwurf vom 27.10.2015 wird bestätigt, dass die Belange berücksichtigt sind. zu 4. Die allgemeinen Hinweise zum Denkmalschutz werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	10. Abt. 60.2 18. stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH Postfach II 8 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Stadtwerke Wismar GmbH Fibter Weg 6 · 12 23970 Wismar Tel.: 03841 233-0 Service-Hotline: 03841 233-332 Fax: 03841 233-111 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de Ihre Nachricht vom: 07.03.2014 · Ihr Zeichen: · Unser Zeichen: TP/ha · Bearbeiter: Herr Piotrowski · Telefondurchwahl: 03841 233425 · Datum: 10.04.2014 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“** **Reg.Nr.: 107/14** **Az.: 8 - 163** Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ lagen uns folgende Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor. - das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 07.03.2014 - Allgemeine Ziele und Zwecke zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“, Stand: Februar 2014 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bereich Seebad Wendorf, M 1 : 10000, Stand: Februar 2014. Aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH sind zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände vorzubringen. Die Hinweise der Stadtwerke Wismar GmbH und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH bezüglich der Erschließung des Wohngebietes Seebad Wendorf entnehmen Sie bitte unserem Schreiben mit der Reg.Nr. 74/14 zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ an das Bauamt Wismar. Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron · i. A. Karol Piotrowski	zu 1. Die Stellungnahme der Stadtwerke GmbH wird beachtet und nachfolgend berücksichtigt. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände vorgebracht werden. zu 3. Die Hinweise zur Stellungnahme 74/14 zum Bebauungsplanverfahren werden hier durch Beifügen der Stellungnahme berücksichtigt. Die Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH zur verbindlichen Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 wird zum Gegenstand der Zusammenstellung der Auswertung der Stellungnahmen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Siehe die entsprechende Behandlung.

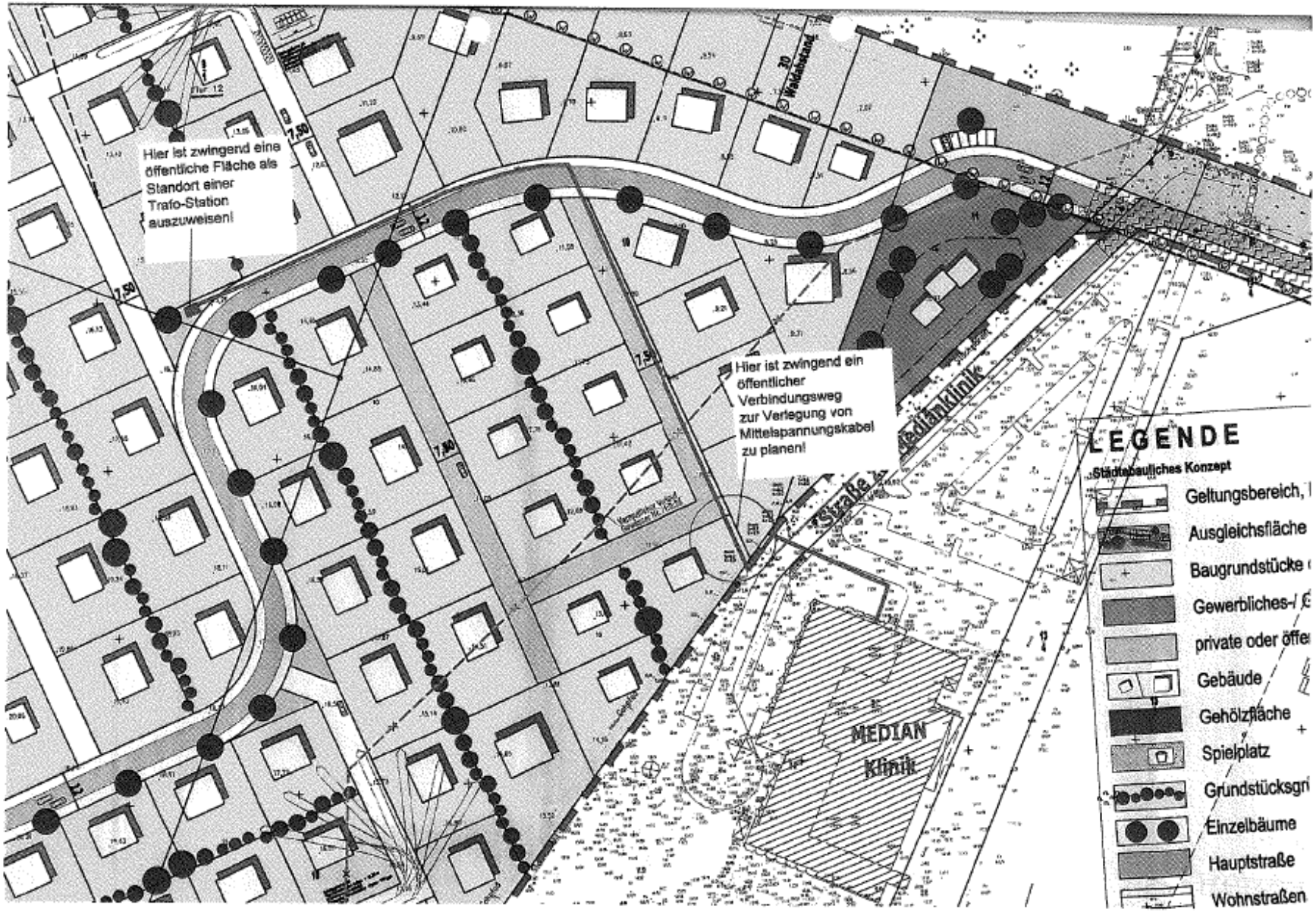
Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

Anlage: Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH vom 10.04.2014 zum Bebauungsplan Nr. 82/13

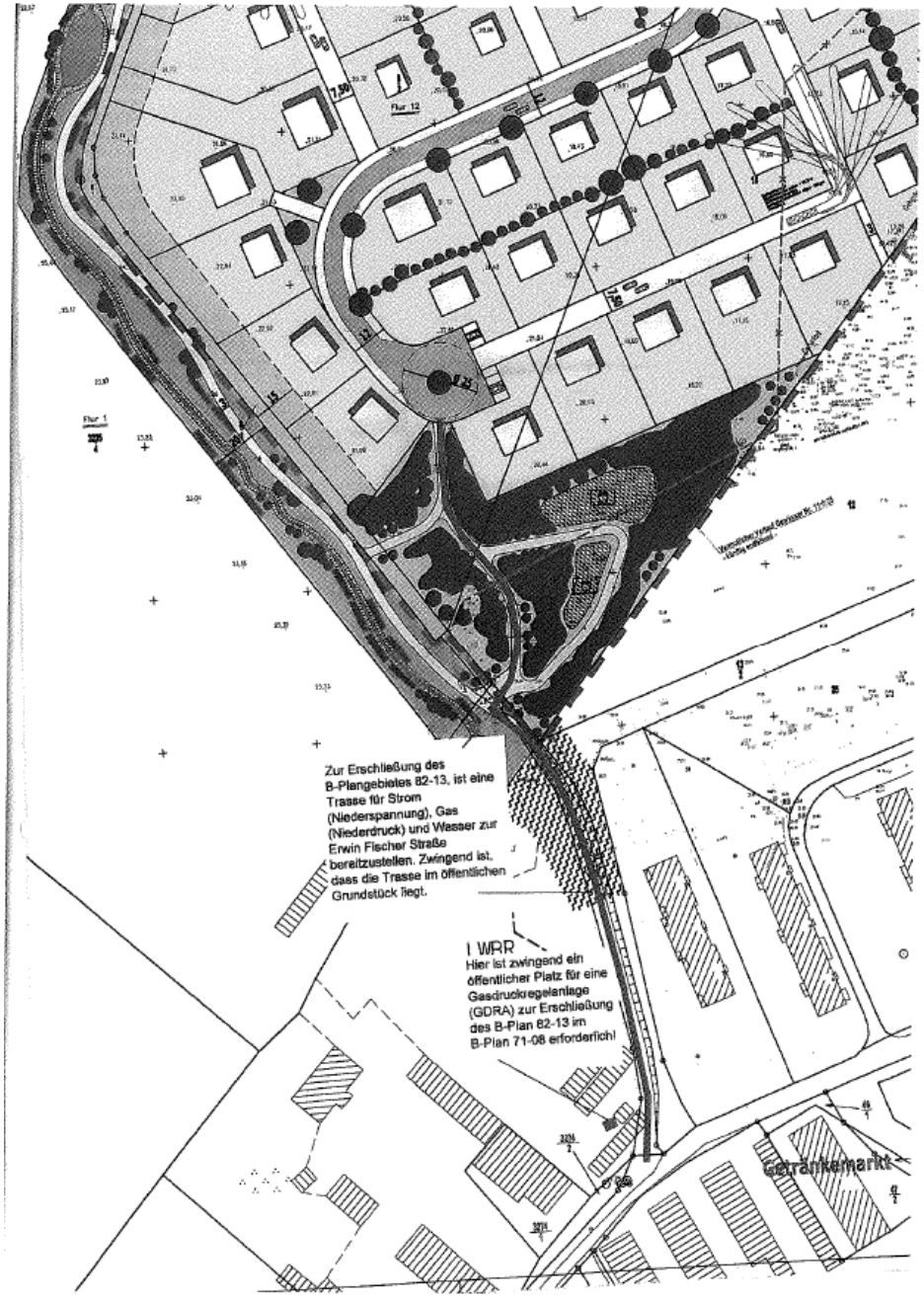
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 11 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6 - 12 23970 Wismar Tel.: 03841 233-0 Service-Hotline: 03841 233-332 Fax: 03841 233-111 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de Ihre Nachricht vom: 07.03.2014 – Ihr Zeichen: – Unser Zeichen: TP/he – Bearbeiter: Herr Piotrowski – Telefondurchwahl: 03841 233425 – Datum: 10.04.2014 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** **Reg.Nr.: 74/14** **Az.: 8 - 163** Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ lagen uns folgenden Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor. - das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 07.03.2014 - Allgemeine Ziele und Zwecke zum Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ mit Stand: Februar 2014 - Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, Städtebauliches Konzept Die Stadtwerke Wismar GmbH nimmt zum Bebauungsplan Nr. 82/13 wie folgt Stellung: Um dauerhaft eine Sicherung der Trinkwasserqualität im ausgewiesenen Bereich des B-Plans 82/13 zu gewährleisten, ist die geplante Trinkwassernetzverbindung zwischen den B-Plangebieten 71/08 und 82/13 aus hygienischer Sicht notwendig. Eine Erschließung des B-Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist grundsätzlich möglich. Folgende Änderungen sollen aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH in den B-Plan 82/13 aufgenommen werden. Die Zuleitung der Medien Strom, Gas und Wasser ausschließlich aus der Ernst-Scheel-Straße ist nicht möglich. Deshalb sind andere Leitungswege zusätzlich mit einzuplanen. 1. Zur Stromversorgung ist eine Trasse zur Zuführung von Mittelspannungskabel in das B-Plangebiet Nr.82/13 notwendig. Für diese Trasse (vgl. Anlage 1) ist ein zusätzlicher öffentlicher Weg zwischen den B-Plangebiet Nr.82/13 und der Medianklinik dauerhaft zu schaffen.	zu 1. Die Stellungnahme der Stadtwerke Wismar GmbH wurde beachtet und wie nachfolgend dargestellt berücksichtigt. Maßgeblich beziehen sich diese Belange auf den verbindlichen Bauleitplan. Es ergibt sich hier lediglich ein hinweisender Charakter. zu 2. Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung werden entsprechend beachtet. zu 3. Die Ausführungen zur grundsätzlichen Versorgung des Gebietes und Erschließung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser werden beachtet. zu 4. Durch die Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten nicht nur aus der Ernst-Scheel-Straße sondern auch über Anbindungen an die Erwin-Fischer-Straße grundsätzlich möglich. Dies wird in den Planunterlagen entsprechend beachtet; maßgeblich in den Unterlagen der verbindlichen Bauleitplanung. zu 4.1. Die Versorgungsleitung in dem dargestellten Umfang ist nicht möglich. Unter Berücksichtigung der Schallschutzfestsetzungen ist ein Wall entsprechend an der Stelle notwendig. Eine andere/andersartige alternative Möglichkeit ist entsprechend vorzubereiten. Die detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der technischen Planung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Teilweise zu berücksichtigen. Die detaillierte Abstimmung erfolgt auf der Ebene der technischen Planung.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Seite 2 des Schreibens vom 10.04.2014 2. Im zentralen Bereich des B-Plangebietes ist ein Standort für eine Trafo-Station (vgl. Anlage 1) auf einem öffentlichen Grundstück einzuplanen. 4.2. 3. Ausgehend vom geplanten Wende-Kreisverkehr im B-Plangebiet bis zur Erwin-Fischer-Straße ist zwingend eine Leitungstrasse für Strom (Niederspannung), Gas (Niederdruck) und Wasser in einem öffentlichen Weg zu planen. 4.3. 4. Der öffentliche Weg ist so auszubauen, dass er mit Fahrzeugen der SWW (bis 7,5 t) befahren werden kann. 4.4. 5. Eine Gasversorgung ist nur möglich, wenn im Bereich der Erwin-Fischer-Straße ein Standort für eine Gasdruckregelanlage (GDRA) im B-Plan 71/08 oder 82/13 Berücksichtigung findet. Ein Standortvorschlag ist in der Anlage 1 dargestellt. 4.5 6. Zur Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung nach Hoben ist aus der Erschließungsstraße eine Trinkwasserleitung Richtung Hoben zu verlegen. Dafür ist eine öffentliche Trasse im B-Plan 82/13 bereitzustellen. 4.6. 7. Ausgehend von den Erfahrungen der letzten Jahre bei mehreren Gebieten in Wismar wird seitens der Stadtwerke Wismar GmbH zukünftigen B-Plänen mit nur einer Zuwegung nicht mehr zugestimmt. Für den Fall von Havarien oder planmäßigen Erneuerungsmaßnahmen der Stadtwerke Wismar GmbH oder anderer Ereignisse im Bereich der einzigen Zufahrtstraße ist eine zweite Ausfahrt für derartige Situationen mit einzuplanen. 4.7 8. Zur Erschließung des B-Plangebietes mit Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind zwischen dem Erschließungsträger und der Strom- und Gasnetz Wismar GmbH sowie den Stadtwerken Wismar GmbH Erschließungsverträge abzuschließen. 4.8 Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron i. A. Karol Piotrowski **Anlage** P-Plan Nr. 82/13, Anlage 1 SWW Bestandsriss Wasserversorgungsleitung, Gasversorgungsleitung Hoch- und Niederdruck, Steuerkabel Bestandsriss Stromversorgungsleitung 4462-5976C34 E.DIS AG, Frau Wilhelm	zu 4.2. Ein Trafostandort ist entsprechend in der verbindlichen Planung bzw. in der technischen Planung zu beachten; nicht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. zu 4.3. Die Ausführungen betreffen maßgeblich den Bebauungsplan. Eine Leitungstrasse wird berücksichtigt. Das Konzept hat sich mittlerweile geändert. Eine Wegeverbindung wird jedoch vorgehalten. In dieser Wegeverbindung soll der entsprechende Leitungsverlauf liegen. zu 4.4. Die Anforderungen an den öffentlichen Weg, der die Erwin-Fischer-Straße und das Plangebiet verbindet, sind entsprechend zu beachten. Dieser Weg wird in der verbindlichen Bauleitplanung beachtet und als Havarietrasse berücksichtigt. zu 4.5. Der Standort für den Gasregler und die Leitung ist entsprechend zu beachten. Dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. zu 4.6. Die Erschließungsleitung für Trinkwasser kann in der öffentlichen Straße verlegt werden. Ausreichende Fläche steht zur Verfügung. Die vorhandene Leitung wird als entfallend dargestellt. zu 4.7. Die Hauptzufahrt erfolgt über die Ernst-Scheel-Straße. Alternative Zufahrten wurden überprüft. Als Havarieweg wird eine Ausfahrt über den B-Plan Nr. 71/08 gesehen. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet und hat lediglich hinweisenden Charakter auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. zu 4.8. Die entsprechenden Erschließungsverträge werden vereinbart.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Dies betrifft ebenso den Plan-Teil A. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

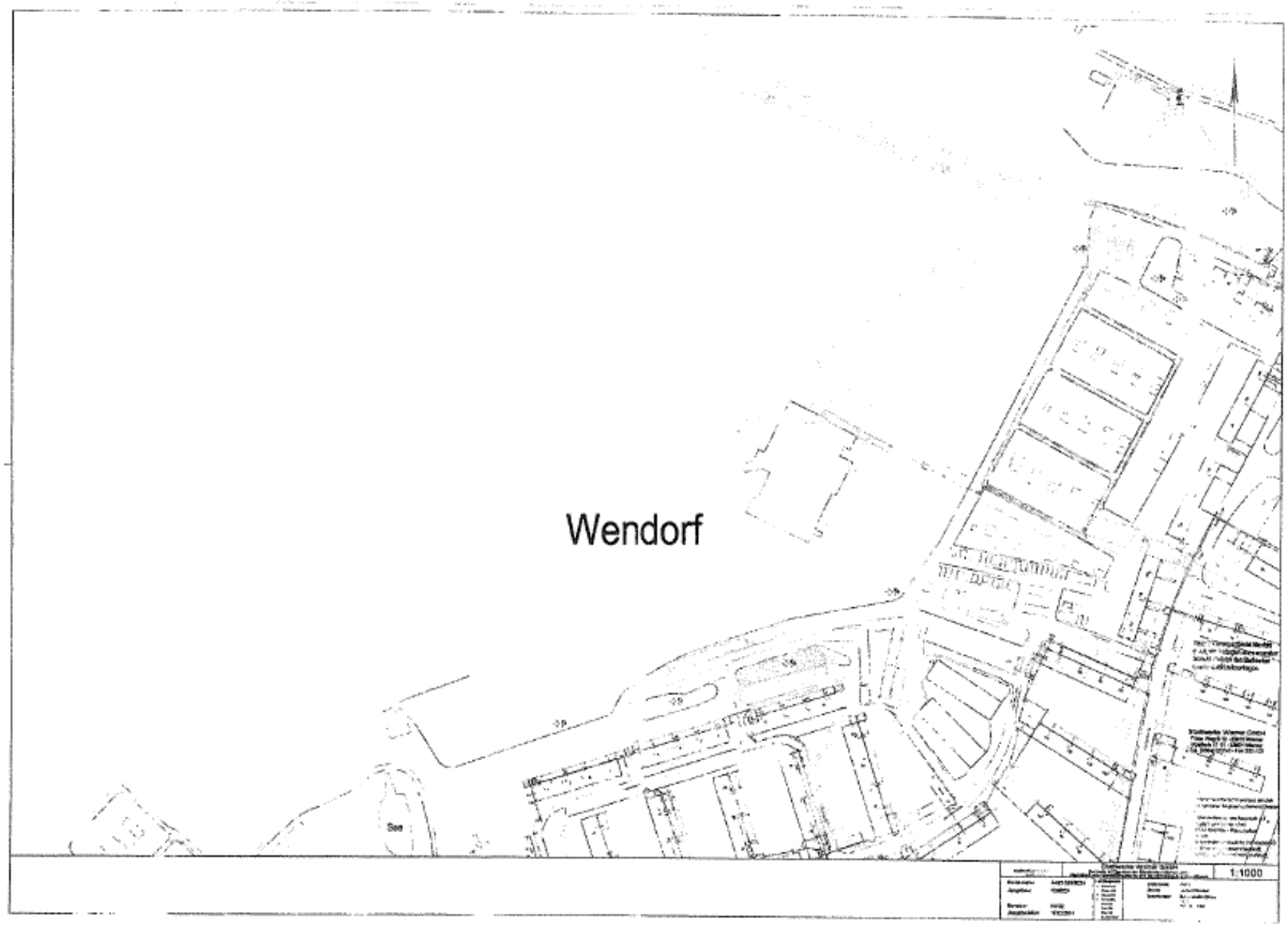
Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



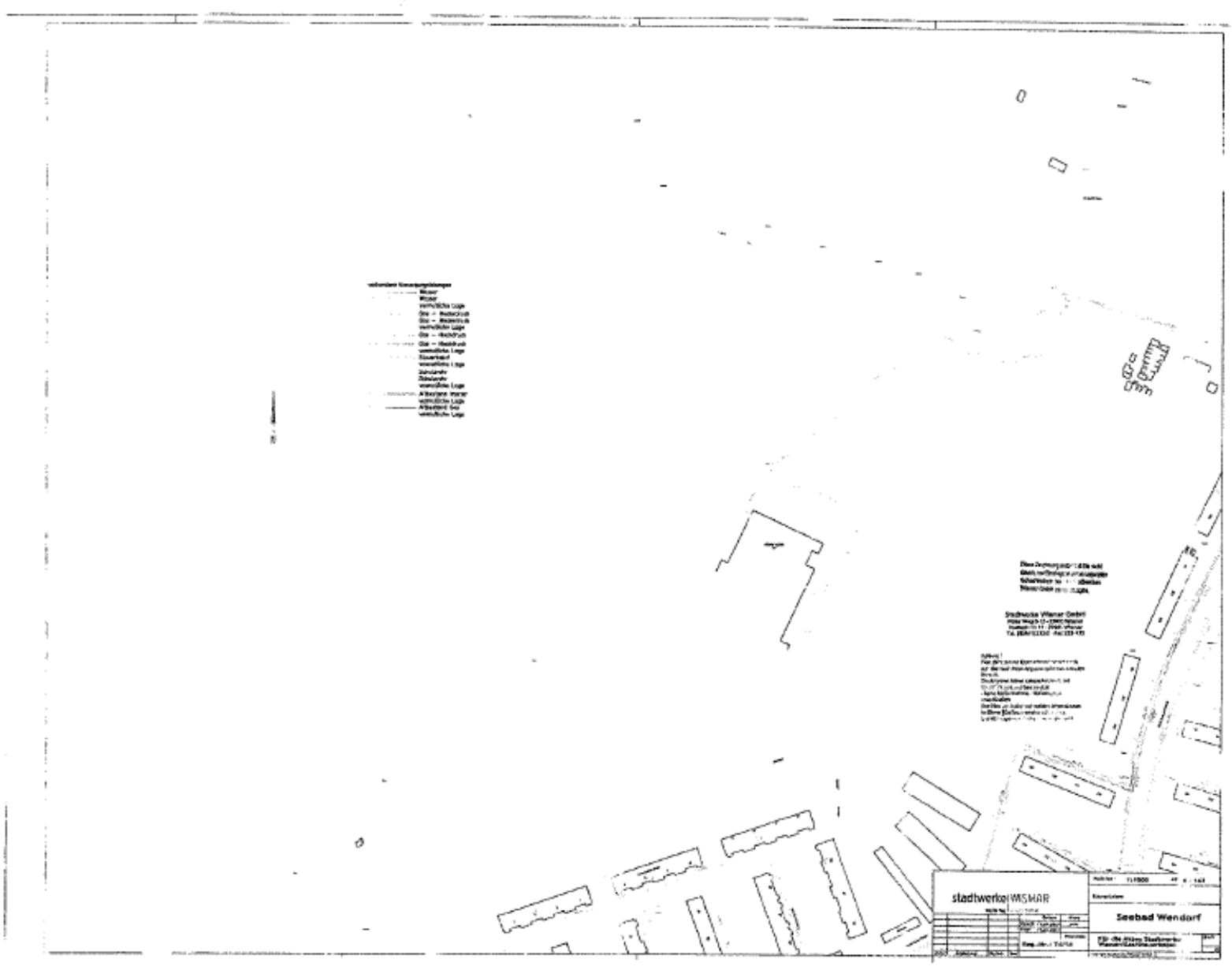
Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	(26.03.2014) Cornelia Mahnel - Zustimmung Page 23 **Von:** Jacqueline Haase **An:** Mahnel, Cornelia **Datum:** 26.03.2014 08:57 **Betreff:** Zustimmung Sehr geehrte Frau Mahnel, ich möchte Ihnen gerne einer weiter Zustimmung von Herrn Huschners Seite geben für die Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf" Mit freundlichen Grüßen i. A. Jacqueline Haase Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Frau Haase - Schreibdiensst Hansestadt Wismar - Am Markt 1 - D 23966 Wismar - Telefon: +493841 / 251 9021 Fax: +493841 / 251 9022 e-mail: JHaase@wismar.de	zu 1. Die Zustimmung des Amtes für Welterbe, Tourismus und Kultur wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Postfach 1245 D-23952 Wismar bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-48256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.lverma-mv.de Az: 341 - TOEB201400217 Schwerin, den 11.03.2014 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr. 82/13 Wohngebiet Wismar Wendorf ...sowie ... 56. Änderung des F.-Plan -Umwandlung v. Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche .... Ihr Zeichen: . Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). 1 Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. 2 Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Festpunkte vorhanden sind. Diese Hinweise werden beachtet. zu 2. Der Landkreis als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörde wurde im weiteren Planverfahren beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP)** sowie zugehörige **Orientierungspunkte (OP)** und **Exzentren**, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. ä.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

- **Für unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungs-marken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

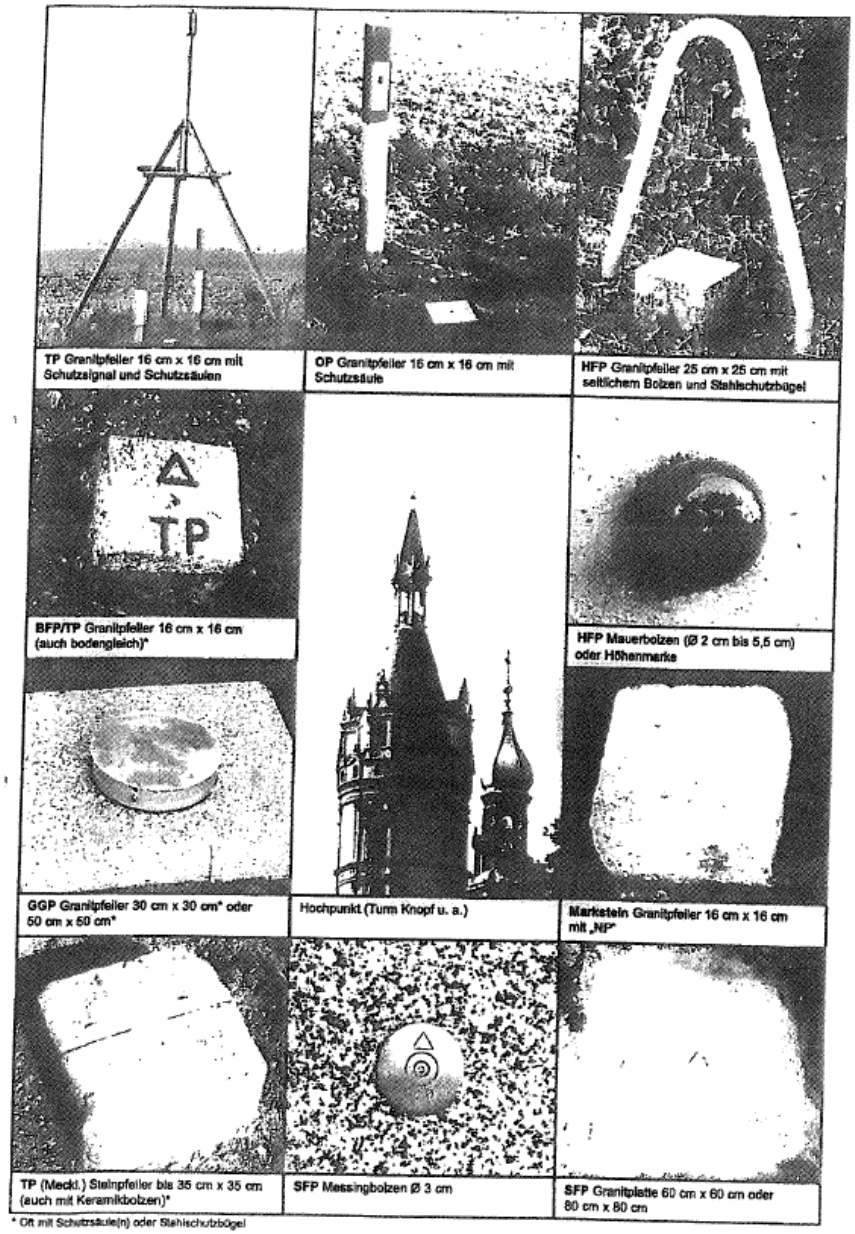
Fragen beantwortet jederzeit die **zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde** oder das

Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 4773004-05 oder 4773004-06
E-Mail: Raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http:// www.lverma-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: Januar 2011

Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



* Ort mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	28 **Straßenbauamt Schwerin** Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Bearbeiter: Herr Müller-Berthold Telefon: 0385/511-4422 Telefax: 0385/511-4150 E-Mail: Matthias.Mueller-Berthold@sbv.mv-regierung.de Geschäftsz: 2220-512-00-416a (56.Änderung Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche Seebad Wendorf Datum: 31.03.2014 **Stellungnahme** **zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes** **„Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche** **im Bereich Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 07.03.2014, teile ich Ihnen mit, dass von der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wismar OT Seebad Wendorf keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind. Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bestehen derzeit daher in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Im Auftrag Wunrau	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Straßen betroffen sind und keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	60 Bauamt Abteilung Planung Wismar den 02.04.2014 Bearbeiter : Frau Petzke 60.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (Bau GB) 1. Bebauungsplan Nr. 82 / 13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" 2. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „ Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnfläche im Bereich Seebad Wendorf" Sehr geehrter Herr Groth, in Beantwortung Ihrer Schreiben vom 07.03.2014 teilen ich Ihnen mit, dass aus Sicht der Straßenverwaltung keine Bedenken zu den o.g. Vorhaben bestehen. 1 Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine Hinweise und Anmerkungen zu den neu entstehenden Verkehrsanlagen. 2 Für Rückfragen stehen ich Ihnen jederzeit zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Petzke Straßenverwaltung	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Anmerkungen zu den Verkehrsanlagen bestehen. Die Hansestadt Wismar stimmt dies intern ab.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	31 **Wehrverwaltung** **Wir. Dienen. Deutschland** **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel - Referat K 4 – Az 45-60-00/6106 HAUSANSCHRIFT Feldstraße 234, 24106 Kiel POSTANSCHRIFT Postfach 1161, 24100 Kiel BAIUDBw • Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel Postfach 1161 • 24100 Kiel Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Postfach 1245 23952 Wismar TEL +49 (0)431-384- 5169 FAX +49 (0)431-384- 5346 BW 7400- 5169 E-MAIL BAIUDBwKompZBauMgmt KIK4@bundeswehr.org BEARBEITER Frau Fischer DATUM 24. März 2014 BETREFF Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB hier: Flächennutzungsplan (56. Änderung) " Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf" Ort: Hansestadt Wismar, Landkreis: kreisfrei BEZUG Hansestadt Wismar, Wismar vom 07. März 2014 ANLAGEN Sehr geehrte Damen und Herren, die bislang im Referat K 4 wahrgenommenen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange werden ab dem 01. April 2014 durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn übernommen. Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu senden: **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** **Referat Infra I 3** **Postfach 29 63** **53019 Bonn** **e-mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org.**	zu 1. Die allgemeinen Ausführungen zu Zuständigkeiten werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	- 2 - Zu Ihrer Anfrage teile ich Ihnen Folgendes mit: durch die im Betreff aufgeführten Planungen werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet des o.a. Flächennutzungsplanes liegt innerhalb des Interessengebietes der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Gegen die Planungen bestehen jedoch keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Fischer	zu 2. Die Ausführungen zur Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen. Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
32	EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR 60.2 **Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung** Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ikalsow@evb-hwi.de Datum: 31-03-2014 60 – Bauamt Abt. Planung **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf"** Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes mit, dass Belange des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, nicht berührt werden. 1 Wir weisen aber darauf hin, dass in diesem Gebiet Regenwasserleitungen verlaufen, die sich im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes befinden. Diese Leitungen sind zu beachten und der Wasser- und Bodenverband ist in die Änderung des Flächennutzungsplanes mit einzubeziehen. 2 Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. 3 Mit freundlichem Gruß Dittmer Bereichsleiterin	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind. zu 2. Die Regelungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Abstimmungen dazu erfolgen mit dem Wasser- und Bodenverband und der unteren Wasserbehörde. zu 3. Die Kontaktinformationen werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(35) **Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern** **Geschäftsbereich Schwerin** Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Werderstraße 4 Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Bearbeiter: L. Michaelis Tel.: 0385 50987251 AZ: SN-B1028-TÖB-05-52.01/2014 Schwerin, 18.03.2014 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf"** Ihr Schreiben vom 07.03.2014 mit Anlagen Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. 1 Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 nicht zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. 2 Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. Mit freundlichen Grüßen Michael Bleyder Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin	zu 1. Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht. zu 2. Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass die vom Land zu vertretenden Ressorts eigenständig intern beteiligt werden. Die Stadt nimmt die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 BauGB vor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

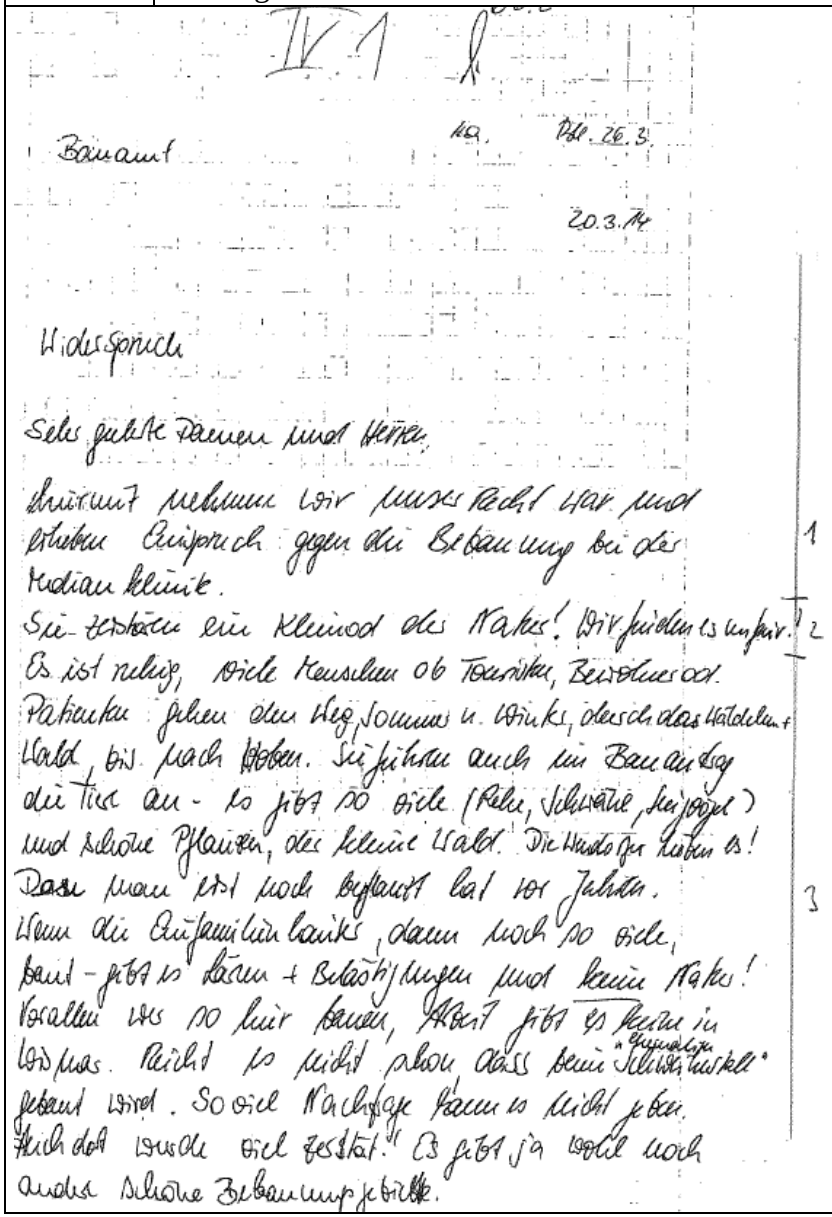
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Hauptzollamt Stralsund ZOLL 37 POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 2264, 18409 Stralsund **nur per E-Mail** Hansestadt Wismar -Bauamt- Abt. Planung Am Markt 1 23966 Wismar CMahnel@wismar.de DIENSTGEBÄUDE Hiddenseer Straße 6 18439 Stralsund BEARBEITET VON Herr Obitz TEL 0 38 31. 3 56 – 13 69 (oder 3 56 - 10) FAX 0 38 31. 3 56 – 13 20 E-MAIL poststelle@hzahst.bfinv.de DATUM 09.04.2014 BETREFF **56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf"** BEZUG Ihr Schreiben vom 07.03.2014 ANLAGEN GZ **Z 2316 B - BB 12/2014 - B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB merke ich zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf" folgendes an: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf. 2 Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungs-	zu 1. Einwände werden nicht hervorgebracht. zu 2. Die Hinweise sind für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Seite 2 von 2 recht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). 24 2 Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Böhning		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - **Der Vorstand** Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf **Hansestadt Wismar** **Bauamt** **PF 1245** **23952 Wismar** Bearbeitet von: Herr Rabe Telefon: 03881/7599-0 Fax: 03881-7599-17 E-Mail: peter.rabe@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7444.382 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Gostorf, 17.1. 2014 **56. Änderung des F-Planes in Zusammenhang mit B-Plan Nr.82/13 Seebad Wendorf** **hier: Forstrechtliche Stellungnahme** Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 7.3. 2014 forderten Sie uns zur forstrechtlichen Stellungnahme auf. Auf Grund von langfristigen Personalausfällen ist uns dies erst heute möglich. Ich bitte dafür um Entschuldigung. Im Auftrag der Landesforstanstalt nehme ich zu o. g. Antrag für den Geltungsbereich des BundesWaldG und des LandeswaldG als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: **Der 56. Änderung wird unter Beachtung der ggf. in konkrete Planung zu übernehmenden Hinweise forstrechtlich zugestimmt.** **Begründung:** Zum Schutz des angrenzenden Waldes verweise ich auf die Grundsatzregelungen der §§ 1 (Gebot des Schutzes des Waldes) und 2 (Walddefinition) des Landeswaldgesetzes. Als Waldrand ist die äußerste lotrechte Kante des Baumbestandes (Trauf) anzusehen; einschließlich an die Bäume angrenzende zum Waldrand gehörende Hecken, Sträucher oder vergleichbar bestockte Flächen sowie dazugehörige so genannten Nichtholzböden. Es gilt stets zu prüfen, ob das Planungsbüro dieser Definition entsprechend die Waldabstandslinien eingetragen hat, da der Traufbereich oft durch die Annahme von Flurstücksgrenzen, Gräben o. ä. als Grenzlinie oft nicht richtig erfasst wird. Wald befindet sich nördlich des ausgewiesenen Wohngebietes als auch zwischen der Kleingartenanlage / Hans-Beimler-Str. und dem Bereich der Median Klinik jeweils nördlich und östlich auf der ganzen Länge. Im Osten ist der Waldabstand von 30 Metern gegeben.	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 56. Änderung unter Beachtung der gegebenenfalls in der konkreten Planung zu übernehmenden Hinweise forstrechtlich zugestimmt. Detaillierte Abstimmungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. zu 2. Die Ausführungen zum Waldabstand werden entsprechend beachtet. Im Flächennutzungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis. Detailliertere Betrachtungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hinweise hierzu werden aufgenommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Beachtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Im Schutzabstand von 30 Metern kann regelmäßig keine Wohnbebauung erfolgen (§ 20 LWaldG). Der B-Plan grenzt wie zuvor benannt an Wald – eingetragen ist im Norden ein Abstand von 30 Metern- und muss daher folgerichtig auch im Textteil in diesem Mindestabstand jedwede bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen grundsätzlich untersagen. Hinweise: Durch die Forstbehörde wird auch etwa zur Vermeidung von Einzelanträgen für die den Waldrand betreffenden Grundstücke auf Folgendes hingewiesen. Mit dem Hinweis im Textteil wird den Grundstückseigentümern bzw. Kaufinteressenten darüber klar Auskunft gegeben, dass hier die weitere wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit durch den Wald eingeschränkt ist. Spätere Anträge bei verabschiedeter Satzung werden regelmäßig abgelehnt. Unter Bezugnahme auf die WaldabstandsVO M-V vom 20.4. 2005 können jedoch generell sowie unter Beachtung des Einzelfalls bei planungshoheitlich anerkanntem Bedarf konkret zu benennende bauliche Anlagen geregelt werden. Hier ist eine Positivliste in der WaldabstVO enthalten, diese kann im Zuge des B-Planverfahrens genutzt werden. Die durch den Träger der Planungshoheit ggf. beabsichtigten Ausnahmen zum § 20 LandeswaldG sollten somit wortgleich mit der WaldabstVO und ohne den Sinn und den Umfang dieser Ausnahmeregelung verändernde Ergänzungen in der Satzung aufgenommen werden. Eine Wiedervorlage bei der unteren Forstbehörde ist erforderlich. Die Grundstücke am Wald sind auch im Vergleich zu den anderen Grundstücken so bemessen, dass eine Ausnahmeregelung gem. WaldabstandsVO nicht erforderlich ist. Der Regelbedarf an Nebenanlagen kann auf den Grundstücken unter voller Einhaltung der Waldabstandsnorm des LandeswaldG befriedigt werden (z. B. Carports und Stellplätze). Im Auftrag Peter Rabe Forstamtsleiter	zu 3. Die Hinweise zu Anforderungen an die Waldabstandsflächen sind im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits zu beachten und beim Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 82/13 zu berücksichtigen. Eine abschließende Regelung durch Festsetzungen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Im Flächennutzungsplan werden die Zielsetzungen in den Grundzügen und in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme geregelt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar POLIZEI 39. Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar Hansestadt Wismar **Der Bürgermeister** Bauamt Abt. Planung bearbeitet von: Wilfried Elgeti Telefon: 03841-203-318 Telefax: 03841.203-306 E-Mail: Wilfried.Elgeti@polmv.de Aktenzeichen: 200.82.88.1 Wismar, 07.04.2014 **Antrag zur Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Baugesetztbuch** **Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar** Sehr geehrter Herr Schubert, aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die „Umwandlung von Sondergebiet Klinik im Bereich Seebad Wendorf“ und dem Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Wilfried Elgeti elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

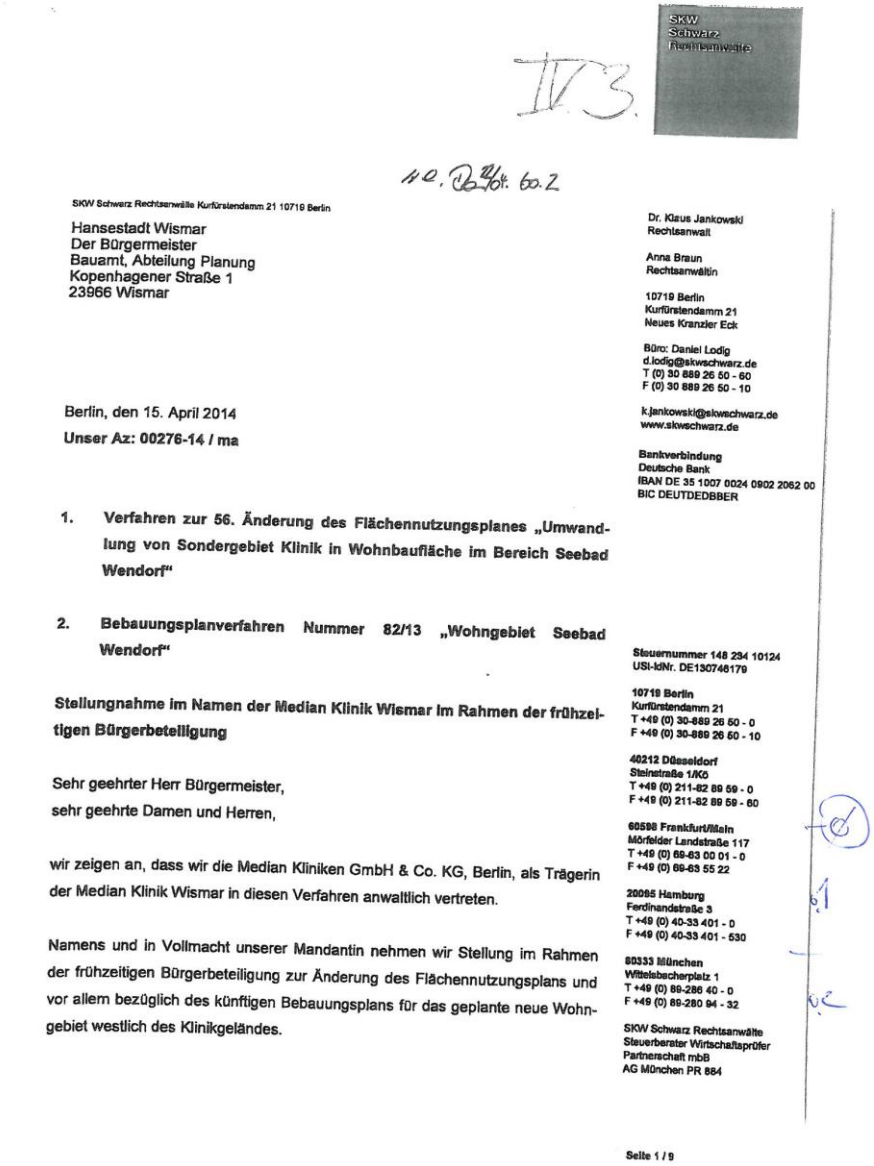
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 1. Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Hansestadt Wismar hat die Begründung und die Notwendigkeit für die Entwicklung des Gebietes dargelegt. Ein Standort wie in Seebad Wendorf ist als Angebotspalette für die Stadt dringend notwendig. Eine detaillierte Darlegung findet sich im Entwurf der Begründung der Planunterlagen. zu 3. Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Belangen beschäftigt. Die Anforderungen an den Standort werden auch aus umweltrechtlicher Sicht beachtet. Zielsetzungen der Hansestadt Wismar bestehen darin, einen alternativen Standort vorzubereiten, für den auch entsprechender Bedarf besteht. Eine Alternative für den mit dem Gebiet Seebad Wendorf betrachteten Standort besteht aus stadtkonzeptioneller Sicht nicht. Das Gebiet soll entsprechend entwickelt werden. Die Durchführung des Planverfahrens dient der Abstimmung und Abwägung der zu beachtenden Belange.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Das Schlimmste ist aber – es wird gesagt, dass es frühestens in 2 Jahren los geht. Es gab aber schon Lagerschäden.	zu 4. In Vorbereitung der Planungen wurden Einsätze von technischem Gerät erforderlich, um insbesondere auch die Anforderungen an Belange der Bodendenkmalpflege zu prüfen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Vorallem noch viel schlimmer – wenn das Wiederspruch eheben, aber die Entscheidung steht fest. Nur deshalb die Ordnung gerade Wort. (Kl. Versammlung) Sauerei! Man verlässt den Glauben an die Führung der Stadt + Politik – es ist alles unwichtig, aber die Diäten werden pünktlich abgeht od. die Politiker bekommen keine Landluft! Haben wir in Wismar nicht andere Probleme als Landschaften zu schaffen, auf „Schlammschlachten", nur um Geld zu kassieren. Es gibt viele Sachen, die unlogisch sind in Wismar.	zu 5. Die Durchführung einer Bauleitplanung ist an die Einhaltung der Anforderungen des BauGB gebunden. Die Bauleitplanung hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens den Anforderungskatalog nach § 1 BauGB zu beachten und zu erfüllen. Neben den inhaltlichen Belangen ist auch eine Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander erforderlich.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Anwohner Wir möchten, dass das Kleinod bleibt wie es ist. Wollen keinen Parkplatz, keine Bäume, Bauchgebiss etc.	zu 6. Die Vereinbarkeit des geplanten Baugebietes mit der städtebaulichen und landschaftlichen Umgebung wurde geprüft und nachgewiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anette Malorny Zum Gutshaus 11a 23968 Wismar Hinter Wendorf Herrn Bausenator Michael Berkhahn Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar Wismar, 20.03.2014 Sehr geehrter Herr Berkhahn, erneut wende ich mich als besorgte Bürgerin dieser Stadt an Sie in Ihrer Eigenschaft als Bausenator. Der Anlass meines Schreibens ist die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Wohngebiet *Seebad Wendorf*. Landwirtschaftlich genutzte naturnahe Fläche wohnwirtschaftlich zu erschließen, ist vor dem Hintergrund gewachsenen Bewusstseins, der Zersiedlung unserer Landschaft in Zeiten des demografischen Wandels dringendst Einhalt zu gebieten, nicht hinnehmbar, entspricht nicht dem allgemeinen gesamtgesellschaftlichen Konsens und wird in weiten Kreisen der Bevölkerung abgelehnt. Das berechtigte Interesse Vieler sollte gegenüber dem Interesse Einzelner Vorrang haben. Das bebaute Stadtgebiet von Wismar in die Fläche auszudehnen und damit den Wert des mit seiner Lage an der Bucht, am Ostseefernradweg und seiner Nähe zum denkmalgeschützten, kulturhistorisch wertvollen Dorf Hoben gelegenen attraktivsten Naherholungsgebiet der Hansestadt Wismar durch Besiedelung zu mindern , sollte nicht vollzogen werden. Der sensible Küstenschutzstreifen und dieser schöne Landstrich zwischen der Seebrücke und dem pittoresken ehemaligen Fischerdörfchen Hoben sollte gänzlich unbefestigt bleiben, damit auch unseren Kindern und nachfolgenden Generationen dieser Raum in der tradierten unbebauten naturnahen Form erhalten bleibt. Sofern Bedarf an neuen Baugrundstücken bestehen sollte, muss der Fokus vor Realisierung zur Stärkung der Urbanität auf Flächen im innerstädtischen Bereich, auf Industriebrachen unter Beseitigung städtebaulicher Missstände gerichtet sein. Innerstädtische Wanderungsbewegungen müssen in Kommunen, die eher schrumpfen als expandieren, dorthin gelenkt werden. Der Leerstand im Wohngebiet Ostseeblick ist bereits jetzt erschreckend hoch. Die unzureichende Auslastung der Gewerbegebiete in und um Wismar ist Ihnen bekannt. Sicherlich wäre es auch für die Patienten der Median-Klinik gesundheitlich nicht förderlich, erst Baulärm ertragen zu müssen, um danach ein komplettes neues Wohngebiet mit all seinen	zu 1. Die Einwendung als besorgte Bürgerin wird zur Kenntnis genommen und nachfolgend behandelt. zu 2. Der Anlass im Zusammenhang mit der beabsichtigten 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird zur Kenntnis genommen. zu 3. Die Hansestadt Wismar hat sich bereits zu sehr frühem Zeitpunkt mit der Entwicklung im Bereich von Seebad Wendorf beschäftigt. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche so begrenzt, dass die Auswirkungen auf die umgebende Landschaft möglichst minimiert werden. Es werden lediglich Flächen, die nach Norden durch den Küstenschutzwald, das Wäldchen Seebad Wendorf begrenzt sind, für planerische Entwicklungen beachtet. Die Zielsetzungen für die Entwicklung der Fläche hinsichtlich der Art der Nutzung haben sich jedoch geändert. Es hat sich herausgestellt, dass die Hansestadt Wismar einen Standort wie in Seebad Wendorf benötigt, um die weitere positive Entwicklung zu unterstützen. Auch die Hansestadt Wismar legt Wert auf die Bewahrung eines funktionierenden historischen Zentrums. In ihrem Bemühen um die Bewahrung der landschaftlichen Verhältnisse und der Beachtung der natürlichen und landschaftlichen Umgebung wird die Hansestadt Wismar ein Konzept entwickeln, dass ausgewogen den Belangen Rechnung trägt. Das Naturerlebnis soll sowohl für die derzeitigen Bewohner des Stadtteils Seebad Wendorf, Hoben und Ostseeblick und die übrigen Wismarer Einwohner gewahrt bleiben. Zusätzlich soll ein Bereich mit attraktiven und großen Grundstücken planerisch vorbereitet werden. Den Anregungen kann auch aufgrund der beabsichtigten Zielsetzungen und auch nach Prüfergebnis und deren Begründung durch die Hansestadt Wismar nicht gefolgt werden. zu 4. Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Hansestadt Wismar für die bauliche und landschaftliche Entwicklung sieht sie eine Vereinbarkeit mit der hier dargestellten Interessenlage. Die bauliche Entwicklung ist auf den Bereich beschränkt, der sich südlich des Küstenschutzwalles befindet. Ein weiteres Ausufern in westliche Richtung erfolgt hiermit nicht. Auch eine weitere Entwicklung soll durch das zukünftige Erschließungskonzept nicht vorbereitet werden. Insofern bestehen Möglichkeiten, die vorhandene Erholungsinfrastruktur zu bewahren. Die Wegeverbindung zwischen dem ehemaligen Fischerdörfchen Hoben und Seebad Wendorf soll in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Nicht zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anette Malorny Zum Gutshaus 11a 23968 Wismar Hinter Wendorf Herrn Bausenator Michael Berkhahn Kopenhagener Str. 1 23966 Wismar IV. 2. 26 MAR 2014 Da. 1) Ø Hr. Schubert, Hr. Groth. Zur Unterrichtung eines Textvorschlagen 2 Wochen DB Wismar, 20.03.2014 Sehr geehrter Herr Berkhahn, erneut wende ich mich als besorgte Bürgerin dieser Stadt an Sie in Ihrer Eigenschaft als Bausenator. Der Anlass meines Schreibens ist die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes für ein Wohngebiet *Seebad Wendorf*. Landwirtschaftlich genutzte naturnahe Fläche wohnwirtschaftlich zu erschließen, ist vor dem Hintergrund gewachsenen Bewusstseins, der Zersiedlung unserer Landschaft in Zeiten des demografischen Wandels dringendst Einhalt zu gebieten, nicht hinnehmbar, entspricht nicht dem allgemeinen gesamtgesellschaftlichen Konsens und wird in weiten Kreisen der Bevölkerung abgelehnt. Das berechtigte Interesse Vieler sollte gegenüber dem Interesse Einzelner Vorrang haben. Das bebaute Stadtgebiet von Wismar in die Fläche auszudehnen und damit den Wert des mit seiner Lage an der Bucht, am Ostseefernradweg und seiner Nähe zum denkmalgeschützten, kulturhistorisch wertvollen Dorf Hoben gelegenen attraktivsten Naherholungsgebiet der Hansestadt Wismar durch Besiedelung zu mindern , sollte nicht vollzogen werden. Der sensible Küstenschutzstreifen und dieser schöne Landstrich zwischen der Seebrücke und dem pittoresken ehemaligen Fischerdörfchen Hoben sollte gänzlich unbefestigt bleiben, damit auch unseren Kindern und nachfolgenden Generationen dieser Raum in der tradierten unbebauten naturnahen Form erhalten bleibt. Sofern Bedarf an neuen Baugrundstücken bestehen sollte, muss der Fokus vor Realisierung zur Stärkung der Urbanität auf Flächen im innerstädtischen Bereich, auf Industriebrachen unter Beseitigung städtebaulicher Missstände gerichtet sein. Innerstädtische Wanderungsbewegungen müssen in Kommunen, die eher schrumpfen als expandieren, dorthin gelenkt werden. Der Leerstand im Wohngebiet Ostseeblick ist bereits jetzt erschreckend hoch. Die unzureichende Auslastung der Gewerbegebiete in und um Wismar ist Ihnen bekannt. Sicherlich wäre es auch für die Patienten der Median-Klinik gesundheitlich nicht förderlich, erst Baulärm ertragen zu müssen, um danach ein komplettes neues Wohngebiet mit all seinen	zu 5. Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Baugebieten in der Stadt und in den Stadtrandbereichen beschäftigt. In ihrem baulichen Konzept benötigt sie ein Baugebiet, das die Vorzüge des Standortes wie der hier betrachtete beachtet. Unabhängig davon werden die innerstädtischen Bereiche in Bezug auf die Beseitigung von Missständen untersucht und planerische Voraussetzungen für eine entsprechende Wohnbebauung geschaffen. zu 6. Leerstand im Wohngebiet Ostseeblick ist der Hansestadt Wismar nicht bekannt und wird in die Abwägung nicht einbezogen. Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung ist die Hansestadt Wismar an einem Fortbestand bestehender Betriebe und Auslastung für die Betriebe interessiert und möchte entsprechende Voraussetzungen für die positive Entwicklung der Betriebe schaffen. zu 7. Die Hansestadt Wismar beschäftigt sich auch mit den Belangen der Median-Klinik. Eine Einsäumung der Median-Klinik erfolgt so, dass die Beeinträchtigungen möglichst ausgeschlossen werden können. Die Vorteile in Bezug auf die landschaftliche Situation bestehen darin, dass der doch relativ hoch in der Landschaft ragende Baukörper der Median-Klinik durch umsäumende Bebauung abgeschirmt wird. Durch entsprechende Wege- und Wanderbeziehungen sollen die Erholungsbereiche auch für die Median-Klinik erhöht werden.	Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Zur Kenntnis zu nehmen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt. Teilweise zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
247	Folgewirkungen in unmittelbarer Nachbarschaft erleiden zu müssen, wo zuvor besinnliche Ruhe und Frieden herrschten.	zu 8. Die Sorge wird entsprechend zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Wismar hat in der Vergangenheit umfangreich in die Sanierung der Rudolf-Breitscheid-Straße investiert. Durch die entsprechende Fahrbahngestaltung mit Straßennebenflächen für Radfahrer hat die Hansestadt Wismar auf die Situation reagiert und Voraussetzungen für das bessere Nebeneinander von Kraftfahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern geschaffen. Die Situation ist der Hansestadt Wismar bewusst. Deshalb wurden auch Verkehrszählungen zu Auswirkungen des Lärms durchgeführt.	Zu berücksichtigen.
8	Das Verkehrsaufkommen in der Rudolf-Breitscheid-Straße ist jetzt schon erheblich. Wir wohnen und leben hier, bringen täglich unsere Kinder in Schule und Kindergarten und e r l e b e n die Situation momentan wieder verschärft durch die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen im *Zierower Weg*. Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist die Situation noch schwieriger als für die sehr zahlreichen Autofahrer. Eine private Zählung von einem Fachmann a.D. ist bereits erfolgt. Wird die Fläche um den alten Gutshof bebaut, steigt die Belastung der Straßen und der Nerven der Anwohner noch einmal um ein Vielfaches.		
9	Die Situation der Bewohner in den Randgebieten der Stadt, die kein Auto besitzen und auf den Bus angewiesen sind, ist Ihnen bekannt. Sie würde durch die Ausweitung der Bebauung nicht entschärft.	zu 9. Die Hansestadt Wismar ist um die Attraktivität des ÖPNV bemüht. Die Einbindung der Randgebiete der Stadt ist in den ÖPNV gegeben. Dies ist auch für das neue Baugebiet vorgesehen.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
10	Für die Planung eines lebensnahen Wohnumfeldes, das funktional gestaltet ist, sind sehr viele Faktoren zu beachten. Auch für den Erhalt der Attraktivität der Wohnkomplexe ist die Stadt mit verantwortlich. Zum Beispiel sind hier in Hinter Wendorf, mal abgesehen von defekten oder zu schmalen oder gänzlich fehlenden Bürgersteigen, im Zuge der Baumaßnahmen im Zierower Weg Straßenlaternen abgebaut oder beschädigt worden. Nun gehen wir Anwohner seit Monaten mit Taschenlampen zum Einkaufen in ein an diesem Stadtteil *Hinter Wendorf* vorbeigeplantes Einkaufszentrum.	zu 10. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie berühren den Planinhalt nicht. Die Hansestadt Wismar ist an einer komplexen und leistungsfähigen Stadtgestaltung interessiert.	Zur Kenntnis zu nehmen.
11	Ich gebe auch die möglichen Interessenkonflikte zu bedenken die entstehen, wenn Planer der Stadt den Planern der Investoren persönlich verbunden sind.	zu 11. Diese Ausführungen sind nicht begründet und werden zurückgewiesen. Die Hansestadt Wismar ist Träger der Planungshoheit.	Nicht zu berücksichtigen.
12	Mir als Bürgerin dieser Stadt erschließt sich in keiner Weise der Nutzen dieses äußerst fragwürdigen Projektes für Wismar. Nicht einmal von der Veräußerung des Bodens hätte die Stadt einen Vorteil, da sich dieser schöne Landstrich nicht im Besitz der Hansestadt Wismar befindet.	zu 12. Es ist Ziel der Hansestadt Wismar einen attraktiven Wohnstandort vorzubereiten, der den Vorzug der landschaftlichen Umgebung bei entsprechend großen Grundstücken beachtet. Für die Hansestadt Wismar ist ein alternativer Standort zu den ansonsten zur Verdichtung vorgesehenen Standorten mit überwiegend deutlich kleineren Grundstücken wichtig, um weitere Standortvorteile zu nutzen.	Nicht zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.
13	Ich danke Ihnen schon im Voraus für die Berücksichtigung und für eine Antwort zu meinen Bedenken. Mit freundlichen Grüßen Annette Malorny	zu 13. Die Stellungnahme wurde durch die Hansestadt Wismar zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planaufstellung ausgewertet. Die Auswertung der Stellungnahme floss in die Erarbeitung des Entwurfs des Bauleitplanes, für den das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchführt wurde, ein.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Zu 0.1 Vertretungsvollmacht wird zur Kenntnis genommen. Zu 0.2 Die Vollmacht und die Zuständigkeit für die jeweiligen Bauleitplanverfahren werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

IV 3.

SKW Schwarz Rechtsanwälte

10.2 26.6.60.2

SKW Schwarz Rechtsanwälte Kurfürstendamm 21 10719 Berlin

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abteilung Planung
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

Dr. Klaus Jankowski
Rechtsanwalt

Anna Braun
Rechtsanwältin

10719 Berlin
Kurfürstendamm 21
Neues Kranzler Eck

Büro: Daniel Lodig
d.lodig@skwschwarz.de
T (0) 30 889 26 50 - 60
F (0) 30 889 26 50 - 10

k.jankowski@skwschwarz.de
www.skwschwarz.de

Bankverbindung
Deutsche Bank
IBAN DE 35 1007 0024 0902 2062 00
BIC DEUTDEDBBER

Berlin, den 15. April 2014
Unser Az: 00276-14 / ma

1. **Verfahren zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“**

2. **Bebauungsplanverfahren Nummer 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“**

Stellungnahme im Namen der Median Klinik Wismar im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die Median Kliniken GmbH & Co. KG, Berlin, als Trägerin der Median Klinik Wismar in diesen Verfahren anwaltlich vertreten.

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir Stellung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans und vor allem bezüglich des künftigen Bebauungsplans für das geplante neue Wohngebiet westlich des Klinikgeländes.

Steuernummer 148 234 10124
USt-IdNr. DE130748179

10719 Berlin
Kurfürstendamm 21
T +49 (0) 30-889 26 50 - 0
F +49 (0) 30-889 26 50 - 10

40212 Düsseldorf
Steinstraße 1/K6
T +49 (0) 211-82 89 59 - 0
F +49 (0) 211-82 89 59 - 60

60598 Frankfurt/Main
Mörfelder Landstraße 117
T +49 (0) 69-63 00 01 - 0
F +49 (0) 69-63 55 22

20095 Hamburg
Ferdinandstraße 3
T +49 (0) 40-33 401 - 0
F +49 (0) 40-33 401 - 530

80333 München
Wittelsbacherplatz 1
T +49 (0) 89-286 40 - 0
F +49 (0) 89-280 94 - 32

SKW Schwarz Rechtsanwälte
Steuerberater Wirtschaftsprüfer
Partnerschaft mbB
AG München PR 884

Seite 1 / 9

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
1	**1. Grundsätzliche Bedenken** Abgesehen von den erheblichen negativen Auswirkungen des geplanten Wohnbauvorhabens auf den Betrieb und die Werthaltigkeit des Engagements unserer Mandantin in der Hansestadt Wismar (hierzu sogleich unter 2.) begegnet das gesamte Vorhaben bereits grundsätzlichen Bedenken, die wir wie folgt zusammenfassen wollen: 1.1 Das Vorhabengebiet grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar West“ (L 72 b) an. Seeseitig schließt sich das große Vogelschutzgebiet SPA „Wismar Bucht- und Salzhaff“ (DE 1934-401) an. Dieses wiederum deckt sich weitgehend mit dem FFH-Gebiet „Wismar Bucht“ (DE 1934-302). Mit dem geplanten Wohngebiet bzw. der hierfür durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Fläche werden perspektivisch einige hundert Haushalte mit den üblichen Begleiterscheinungen (Kfz-Verkehr, Nutzung der näheren Umgebung als Freizeitfläche, Erzeugen von Abfällen und Abwässern sowie von Licht- und Lärmimmissionen etc.) unmittelbar an diese höchst sensiblen und wertvollen Schutzgebiete herangeführt. Soweit es hierzu in der Begründung zur Änderung des FNP heißt, die zu erwartenden Auswirkungen seien „möglicherweise vergleichbar mit Auswirkungen, wie sie durch einen Klinikbetrieb mit Außenbereichsfunktionen gegeben sind“, fehlen für diese – gewagte – Behauptung nachvollziehbare Belege. Nach den uns vorliegenden Unterlagen zur geplanten baulichen Ausnutzung des Gebiets dürften sowohl von den Bau- und Erschließungsarbeiten als auch von der späteren dauerhaften Wohnnutzung durch Familien deutlich stärkere Belastungen für die umliegenden Schutzgebiete ausgehen als von einer Rehabilitationsklinik mit 203 Betten, deren Patienten sich vor allem auf ihre Behandlung und weniger auf die „Nutzung“ der Umgebung konzentrieren. Diese Belastungen wären mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mit den einschlägigen natur-	Zu 1.0 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine qualifizierte Behandlung erfolgt nachfolgend. Siehe dort. Zu 1.1 Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nicht um einige hundert Haushalte, sondern ist begrenzt auf eine Haushaltszahl, die dem Gebiet entspricht. Es wird von einem „worst case“ von 91 Grundstücken a 2 Wohneinheiten, somit maximal 182 WE ausgegangen. Die Auswirkungen, die sich durch die Entwicklung des Wohngebietes ergeben, werden entsprechend beachtet. Nach der Vorentwurfsphase wurden die Darlegungen maßgeblich in der Begründung und den Verträglichkeitsprüfungen ergänzt und zum Gegenstand des Stellungnahmeverfahrens für den Entwurf gemacht. Siehe entsprechende Auswertung der Stellungnahmen. In Bezug auf die Schutzgebiete ist formal eine Lage außerhalb des Schutzgebietes des LSG abgesichert. Erforderliche Verträglichkeitsprüfungen für die FFH- und SPA-Gebiete wurden vorgenommen. Für das FFH-Gebiet liegt ein Managementplan vor. Für das SPA-Gebiet liegt noch kein Managementplan vor. Der Managementplan wurde entsprechend als Grundlage für eine FFH-Verträglichkeitsprüfung genutzt bzw. die Vereinbarkeit wurde überprüft. Es ist beachtlich, dass die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von der Änderung der unbebauten Ackerfläche in ein Wohngebiet sondern von der Änderung des bisher dargestellten Sondergebietes Klinik in ein Wohngebiet ausgeht. Somit sind im Flächennutzungsplan bereits bauliche Veränderungen durch die Flächendarstellungen dargestellt. Lediglich die Zielsetzungen haben sich geändert. Die Hansestadt Wismar verfolgt nun anstelle des Sondergebietes Klinik die Vorbereitung eines Wohngebietes, das besonderen Ansprüchen an die landschaftlichen Situationen genügt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Nachweise zur Schutzgebietskulisse wurden erbracht. Aufgrund der Verträglichkeitsprüfungen für das SPA-Gebiet und das FFH-Gebiet wurden die Nachweise erbracht, dass eine Vereinbarkeit mit der Natur-2000-Schutzgebietskulisse gegeben ist. Die Plausibilität der Verträglichkeitsprüfungen wurde nach der Entwurfsphase in Vorbereitung des Abwägungsbeschlusses vor dem Feststellungsbeschluss auf Plausibilität für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ unter Berücksichtigung der zuletzt bekanntgegebenen Erkenntnisse der Managementplanung geprüft oder ergänzt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	schutzrechtlichen Regelungen auf nationaler und europäischer Ebene zu vereinbaren. 1.2 Die Darstellung als Wohnbaufläche im FNP bzw. die spätere Festsetzung eines Wohngebiets im Bebauungsplan 82/13 steht auch im Widerspruch zum regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg. Gemäß Ziff. 4.1 Abs. 2 RREP WM ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch die 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. Dies ist ausdrücklich als Ziel der Raumordnung definiert. Ein neues Siedlungsgebiet „auf der grünen Wiese" widerspricht diesem Ziel und damit dem Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches städtebauliches Erfordernis können wir der Begründung zur Änderung des FNP jedoch nicht entnehmen. Zwar wird darauf hingewiesen, dass in ganz Wismar bis zum Jahr 2025 ein perspektivischer „Fehlbedarf" an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern von 220 Einheiten zu erwarten ist. Weshalb diese im Verhältnis zum Stadtgebiet eher geringe Anzahl von Wohneinheiten ausgerechnet an dieser Stelle im Gemeindegebiet gedeckt werden muss, wird jedoch nicht erläutert. Auch fehlt in den uns vorliegenden Unterlagen eine vergleichende Analyse verschiedener Standortalternativen, die für die Begründung einer derart erheblichen Änderung des FNP unerlässlich ist. Soweit die Änderung des Sondergebiets Klinik in eine Wohnbaufläche schließlich damit begründet wird, dass „hochwertiger Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist" (Ziffer 1.6 der Begründung zum FNP-Änderungsverfahren), mag dies aus Sicht der Stadt zwar ein nachvollziehbares Motiv sein. Ein städtebaulicher Be-	Zu 1.2 Das zentrale Orte Prinzip ist entsprechend zu beachten. Das Wohnen soll im Mittelzentrum Wismar gestärkt werden. Das ist wichtig, um die zentralörtliche Funktion von Wismar entsprechend zu stärken. Die zentralörtliche Funktion kann nur durch das Wohnen gestärkt werden, um auch dauerhaft für das Mittelzentrum Wismar typische Ansiedlung von Dienstleistung Handel und Versorgung zu sichern. Darüber hinaus ist es wichtig, die Zahl der Arbeitsplätze dauerhaft zu sichern. Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Beteiligungsverfahren durch entsprechende Stellungnahmen nachgewiesen. Durch Begründung der Notwendigkeit des Standortes für die Hansestadt Wismar und die Plausibilität zur Flächenentwicklung in der Hansestadt Wismar wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwicklung dieses Baugebietes auch mit den gesamtheitlichen Zielen der Hansestadt Wismar einhergeht. Diese Nachweisführung ist durch die Hansestadt Wismar auch unter Zugrundelegung des I.S.E.K. möglich. Darüber hinaus ist beachtlich, dass es das Ziel der Hansestadt Wismar ist, gerade an diesem Standort für eine besondere Interessenlage an Grundstückserwerbern Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen. Dies wird entsprechend weiter fortgeführt. Die Öffentlichkeit wurde bereits beteiligt und es sind positive Signale für die Entwicklung des Standortes entwickelt worden. In der Begründung wurden die Zielsetzungen und die Bedarfsgruppen für den Standort weiter begründet und zum Gegenstand des Beteiligungsverfahrens gemacht. Zu 1.3 Die Planunterlagen wurden entsprechend ergänzt. Die Informationen aus dem I.S.E.K. wurden für die Begründung genutzt. Die innerhalb des Stadtentwicklungskonzeptes für das Wohnen zu berücksichtigenden Flächen wurden berücksichtigt und bewertet. Eine Standortalternativenbetrachtung wurde zum Gegenstand der Unterlagen. Die besondere Bedeutung des Standortes Seebad Wendorf unter Berücksichtigung der Anfragen und des Nachfragepotentials und in Wertung anderer geeigneter Flächen wurde hervorgehoben und begründet. Mit „Einträglichkeit“ ist auch der Vorteil des Standortes gemeint, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch einen weiteren Standort zu sichern, der auch ansonsten über andere städtebauliche und landschaftliche Qualitäten verfügt als die sonstigen im Stadtgebiet vorhandenen Standorte. Somit ist „Einträglichkeit“ aus städtebaulicher Sicht auch gesehen, die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung umzusetzen. Dies ist durch eine entsprechende Vielfalt an städtebaulichen Angeboten unter Berücksichtigung des gesamtkonzeptionellen Rahmens der Hansestadt Wismar möglich und beabsichtigt. Maßgeblich sind städtebauliche Belange, die für die Stadt wichtig sind. So soll ein Standort entwickelt werden, der eine besondere Interessenlage an zukünftigen Einwohnern anspricht. 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. Damit kann auch das Ziel der Eigentumsbildung entsprechend beachtet und umgesetzt werden.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung des Entwurfs ist erfolgt.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	darf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, der die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ermöglichen würde, liegt in der „Einträglichkeit“ der Wohnbebauung aber mit Sicherheit nicht. 1.4 Eine Wohngebietsausweisung direkt neben einem größeren Klinikkomplex begegnet zudem spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens städtebaulichen Bedenken, da diese Nutzungen tendenziell unverträglich sind. So würde einerseits der bestehende Klinikbetrieb, der für die Genesung der Patienten auf ein besonders ruhiges Umfeld angewiesen ist, durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die davon ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, während der Bauphase auch Erschütterungen) beeinträchtigt (dazu sogleich unter 2.). Andererseits können auch von einem Klinikbetrieb, der rund um die Uhr zur Versorgung der Patienten aufrecht erhalten werden muss, Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgehen (häufige An- und Abfahrt von Versorgungs- und Krankentransportfahrzeugen, Besucherverkehr auch am Wochenende etc.). Weshalb es dennoch planerisch sinnvoll sein soll, diese Nutzungen sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan unmittelbar „aufeinander prallen“ zu lassen, erschließt sich uns nicht. **2. Auswirkungen auf die Median-Klinik Wismar** Neben diesen allgemeinen Bedenken, die bei Fortschreiten des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich noch um einige Punkte ergänzt werden müssen, hat unsere Mandantin bereits zum jetzigen Zeitpunkt einige ganz konkrete Befürchtungen und Einwände gegen die neben ihrem Klinikgelände geplante Wohnnutzung. 2.1 Unsere Mandantin befürchtet zu Recht eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks. Expansionsmöglichkeiten, die durch das Sondergebiet Klinik gerade langfristig gesichert werden sollten, sind ihr auf Dauer verwehrt. Hinzu kommen spürbare Umsatzeinbußen, die sowohl während der Seite 4 / 9	Zu 1.4 Die Erfahrungen zeigen, dass die Krankenhäuser der Hansestadt Wismar in Wohngebieten etabliert sind. Dies betrifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich, ehemaliges Krankenhaus Dahlberg zu. Über Jahre der Vergangenheit ist hier eine Verträglichkeit gegeben gewesen. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg und in Wismar Süd sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Die Anregungen bzw. Hinweise zum städtebaulichen Nachbarschaftsverhältnis werden zur Kenntnis genommen (die Prognose dazu). Formale Belange und gutachterlich bestimmbare Belange wurden geprüft und bewertet und gemäß Bewertung berücksichtigt. Hierzu gehörten insbesondere Auswirkungen durch Lärm. An- und Abfahrten auf dem Grundstück der Median-Klinik und Auswirkungen auf das Wohngebiet sind zu berücksichtigen und zu prüfen – ebenso auch umgekehrt. Die Anforderungen, die hier dargestellt sind, gehören maßgeblich in den verbindlichen Bauleitplan und werden im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens detailliert behandelt. Dabei wurden insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende Punkte geprüft und entsprechend bewertet. - Mögliche Varianten für die Regelung zum Nachbarschaftsverhältnis. - Prüfung eines Grünstreifens an der Median-Klinik und dem Wohngebiet. - Überprüfung der Expansionstätigkeit und der Wünsche für die weitere Entwicklung des Gebietes durch die Median-Klinik selbst oder gleichartig gelagerte Unternehmen. - Nachfrage zum Bedarf der Median-Klinik. - Abstimmungen mit der Median-Klinik, um deren Bedarf entsprechend zu ermitteln. - Überprüfungen für zusätzlichen Grundstücksbedarf der Median-Klinik. - Anfrage, ob Interessenten für Expansionen auf dem Nachbargrundstück vorhanden sind? - Expansionsmöglichkeit im Gebiet des Bebauungsplanes „Seebad Wendorf“ erörtern. - Verkauf von Flächen entsprechend erörtern. - Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück der Median-Klinik durch Zielsetzungen des Bebauungsplanes „Seebad Wendorf“ nicht einschränken. - Auswirkungen durch Lärm wurden durch einen Gutachter überprüft und zum Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung gemacht. Im Grundstücksmarktbericht ist eine hohe Qualität erreicht worden. Als die Klinik in 2 Jahren von 1995 bis 1996 am Standort erbaut wurde, waren die Wohnhäuser in Wismar bereits vorhanden. Die Wohnhäuser in Vor Wendorf waren bereits etwa 90 Jahre vorhanden auch Seebad Wendorf bereits 90 Jahre vorhanden. Vor 40 Jahren wurde Wendorf als Stadtteil entwickelt. Die Einwohner hatten die Zeiten der Erbauung zu ertragen. Dies ist durchaus in aktiven Bereichen zulässig und möglich. Die normative Nutzungsdauer von Gebäuden beträgt 80 Jahre. Die Bauphase für das Baugebiet von 3 bis 4 Jahren für Erschließung und Grundstücke kann als vorübergehende Maßnahme betrachtet werden. Um die Auswirkungen zu minimieren auf die Median Klinik, soll der Abschluss entsprechender Vereinbarungen mit den Beteiligten geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes.	Zu berücksichtigen. Die Begründung der Zielsetzungen ist nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf mit dem Entwurf erfolgt und wurde zum Gegenstand des weiteren Beteiligungsverfahrens. Siehe Stellungnahmen zum Entwurf und deren Auswertung im Abwägungsbeschluss.

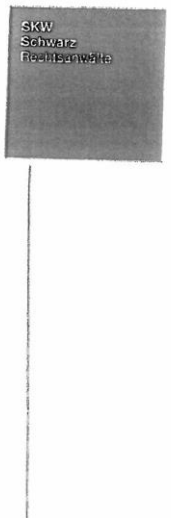
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	darf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, der die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ermöglichen würde, liegt in der „Einträglichkeit“ der Wohnbebauung aber mit Sicherheit nicht. 1.4 Eine Wohngebietsausweisung direkt neben einem größeren Klinikkomplex begegnet zudem spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens städtebaulichen Bedenken, da diese Nutzungen tendenziell unverträglich sind. So würde einerseits der bestehende Klinikbetrieb, der für die Genesung der Patienten auf ein besonders ruhiges Umfeld angewiesen ist, durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die davon ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, während der Bauphase auch Erschütterungen) beeinträchtigt (dazu sogleich unter 2.). Andererseits können auch von einem Klinikbetrieb, der rund um die Uhr zur Versorgung der Patienten aufrecht erhalten werden muss, Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgehen (häufige An- und Abfahrt von Versorgungs- und Krankentransportfahrzeugen, Besucherverkehr auch am Wochenende etc.). Weshalb es dennoch planerisch sinnvoll sein soll, diese Nutzungen sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan unmittelbar „aufeinander pralen“ zu lassen, erschließt sich uns nicht. **2. Auswirkungen auf die Median-Klinik Wismar** Neben diesen allgemeinen Bedenken, die bei Fortschreiten des Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich noch um einige Punkte ergänzt werden müssen, hat unsere Mandantin bereits zum jetzigen Zeitpunkt einige ganz konkrete Befürchtungen und Einwände gegen die neben ihrem Klinikgelände geplante Wohnnutzung. 2.1 Unsere Mandantin befürchtet zu Recht eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks. Expansionsmöglichkeiten, die durch das Sondergebiet Klinik gerade langfristig gesichert werden sollten, sind ihr auf Dauer verwehrt. Hinzu kommen spürbare Umsatzeinbußen, die sowohl während der Seite 4 / 9	Zu 2.0 Die Erörterung von Einwänden erfolgt nachfolgend. Siehe nachfolgende Behandlung. Zu 2.1 Die Ausführungen zu diesem Punkt entsprechen maßgeblich denjenigen auch unter 1.4. Deshalb wird auf die Abwägung unter 1.4 und die Klärung noch offener Probleme und Fragen hingewiesen. Expansionsmöglichkeiten wurden abgeprüft. Bedarf zur Erweiterung der Median-Klinik wurde nicht verbindlich mitgeteilt. Die gegenseitigen Ansprüche bzw. das Nachbarschaftsverhältnis wurde überprüft. Es wird maßgeblich auf den Betrieb der Median-Klinik als wirtschaftliche Einheit Rücksicht genommen. Die ist auch das Ergebnis der Variantenuntersuchung und wird maßgeblich in der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. In diesem Zusammenhang ergeben sich auch positive städtebauliche Effekte. Eine Gliederung der Bebauung von höherer / zu niedrigerer Bebauung erfolgt. Damit wird die bessere Einfügung in das Landschaftsbild gegeben. Zumutbare Auswirkungen durch Lärm sind hinzunehmen. Dies wird durch die Gebietstypen entsprechend geregelt. Die Grundstückszufahrt für die Median-Klinik auf dem Betriebsgrundstück der Median-Klinik wird nicht verändert. Dies wird in der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. Die Überprüfung konkreter Auswirkungen im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	voraussichtlich mehrjährigen Bauphase als auch dauerhaft aufgrund der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu erwarten sind. Der Klinikstandort der Median-Klinik Wismar wurde 1996 im Einvernehmen mit der Hansestadt Wismar bewusst gewählt. Die ruhige Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und ohne direkte Nachbarschaft zu Gewerbe- oder Wohnbebauung garantieren für die Patienten (Behandlungsschwerpunkte sind Psychosomatik und Orthopädie) optimale Rehabilitationsbedingungen, eine rentable Auslastung der Klinik und damit letztlich auch die dauerhafte Beschäftigung von rund 100 Klinikangestellten und drei kleineren externen Firmen. Werden diese Rahmenbedingungen nun gestört, indem direkt neben der Klinik Bauarbeiten dauerhaft für Lärm- und Staubbelastung sorgen, ein konstanter Zu- und Abfahrtsverkehr zum Bau- bzw. Wohngebiet am Klinikgelände vorbeiführt oder weil die konstante Geräuschkulisse einer verdichteten Wohnsiedlung mit mehreren hundert Bewohnern zur Belastung wird, wird sich dies unmittelbar auf die Auslastung der Klinik und damit auch auf die dortigen Mitarbeiter auswirken. Wir sind überzeugt, dass dies nicht im Interesse der Hansestadt Wismar ist. 2.2 Die derzeit vorgesehene Erschließung des Baugebiets (allein) über die Zufahrt zum Klinikgelände ist technisch und betrieblich ausgeschlossen. Diese Zufahrt muss exklusiv zur Zu- und Abfahrt für Krankentransport- und Rettungsfahrzeuge freigehalten werden. Auch würde eine allgemeine Nutzung für den Straßenverkehr „rund um die Uhr“ zu weiteren Lärmbelastungen der Reha-Patienten führen, die aus den genannten Gründen schlicht nicht zumutbar ist. Wir halten darüber hinaus eine solche „Flaschenhals“-Erschließung als einzigen Zuweg für die Anwohner sowie Versorgungsfahrzeuge und insbesondere Rettungsfahrzeuge für planerisch völlig verfehlt. Soweit aus den uns vorliegenden Unterlagen erkennbar, ist sowohl die Form als auch die Dimensionierung der Haupterschließungsstraße für ein 13 ha großes Ge- 2.2 Seite 5 / 9	Zu 2.2 Die Zufahrtslösung wurde überprüft. Im Ergebnis der Alternativenprüfung wird die Zufahrt für die Median-Klinik für das Betriebsgrundstück weiterhin beibehalten. Im Ergebnis einer umfangreichen Varianten- und Alternativenuntersuchung wurde der Nachweis für die neue Zufahrt für das Baugebiet im B-Planverfahren geführt. Die Unterlage ist Gegenstand der Entwurfsunterlagen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Zuge der Bewertung der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan ergeben sich keine Auswirkungen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	biet völlig unzureichend; zudem fehlt eine verkehrstechnische zweite Erschließung im Süden des künftigen Wohngebietes. Unsere Mandantin kann und wird der Erschließung über ihr Grundeigentum in der zurzeit geplanten Form jedenfalls nicht zustimmen. Wir sind jedoch grundsätzlich zu weiteren Gesprächen hierzu bereit, bei denen neben grundsätzlichen Änderungen der Erschließungsplanung sicher auch über eine finanzielle Entschädigung für die Nutzung des Klinikgeländes zu sprechen sein wird.		
2.3	Das Wohngebiet muss im Übrigen gegen das Klinikgelände in mehrfacher Hinsicht abgeschirmt werden. Wenn es zu einer – mutmaßlich eher dichten – Wohnbebauung käme, müsste der Grenzverlauf zwischen dem Wohngebiet und dem Klinikstandort durch einen hinreichend mächtigen (100 m breiten) Grünstreifen und einen aufgeschütteten Lärm- und Sichtschutzwall so gestaltet werden, dass die Klinik vor Licht- und Lärmimmissionen durch das Wohngebiet nachhaltig geschützt wird. Eine Bebauung bis an die Grenze zum Klinikgelände ist planerisch nicht zu rechtfertigen. Gerade während der mutmaßlich langen Bauphase muss für einen wirksamem Staub- und Erschütterungsschutz gesorgt werden. Dem jetzigen Planungsstand können wir keine Hinweise darauf entnehmen, dass diese Themen bereits in irgendeiner Form planerisch bewältigt worden wären. Schließlich wäre das Wohngebiet durch den Vorhabenträger gegen das Klinikgelände einzufrieden.	2.3.	Zu 2.3 Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des Gebietes des Bebauungsplanes wurden detaillierte städtebauliche Konzepte untersucht. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes geht es hier zunächst um die Änderung des Baugebietes Sondergebiet Klinik in das Wohngebiet. Die detaillierte Ausformung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Dies ist im gesonderten Verfahren zu betrachten. Die Abwägung und Bewertung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan. Grundsätzlich wird von einer Vereinbarkeit des Wohngebietes mit der Median-Klinik ausgegangen. Siehe auch Abwägung zu 1.4.	Teilweise zu berücksichtigen.
2.4	Sollte das geplante Wohngebiet tatsächlich im Bebauungsplan festgesetzt werden, sollte es sinnvollerweise in mehrere Bauabschnitte gegliedert werden. Diese Bauabschnitte wären dann auf der Grundlage eines dem Vorhabenträger abzuverlangenden städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) in geordneter Reihenfolge „vom Klinikstandort weg“ nacheinander zu entwickeln, wobei die Entwicklungs- und Bauzeit insgesamt so kurz wie möglich zu halten ist. Eine Dauerbaustelle für die nächsten fünf bis acht	2.4	Zu 2.4 Die konkreten Belange zur Entwicklung des Gebietes und zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erörtert. Es sind gutnachbarschaftliche Entwicklungen vorgesehen. Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Änderung der Baufläche von Sondergebiet Klinik in die Wohnbaufläche aus städtebaulicher Sicht der Hansestadt Wismar begründet. Die Fragen der Abschnittsbildung werden nicht im Rahmen der Erörterung der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Grundsätzlich wird von einer Vereinbarkeit des Wohngebietes mit der Median-Klinik ausgegangen. Siehe auch Abwägung zu 1.4.	Nicht zu berücksichtigen.
	Seite 6 / 9		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Jahre wäre nicht akzeptabel und für die wirtschaftliche Zukunft der Klinik schlicht katastrophal. 2.5 Insgesamt ist der Baustellenbetrieb durch geeignete Vereinbarungen zwischen der Hansestadt und dem Vorhabenträger zu regeln und an die Erfordernisse des Klinikbetriebs anzupassen. Unsere Mandantin erwartet von der Hansestadt Wismar insoweit eine eindeutige Positionierung zum Schutz der von ihr selbst geförderten Klinikansiedlung. Ohne diese Unterstützung durch die Hansestadt und die umfassende Rücksichtnahme des Vorhabenträgers auf den Klinikbetrieb kann unsere Mandantin einen eventuellen künftigen Baubetrieb nicht unterstützen. **3. Anforderungen an den Bebauungsplan** Sollte die Hansestadt Wismar trotz der bestehenden rechtlichen Bedenken die Flächenausweisung im FNP ändern und das Bebauungsplanverfahren vorantreiben, muss dieser Bebauungsplan aus Sicht unserer Mandantin u.a. die folgenden Festsetzungen enthalten, um die vorhersehbaren planerischen Konflikte zu bewältigen. 3.1 Der Wohnbaustandort wäre als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) unter Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) auszuweisen. Insbesondere wären wegen der erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung die Fremdvermietung von Ferienwohnungen und der Betrieb von Beherbergungsgewerben auszuschließen. 3.2 Eine Begrenzung der GRZ und GFZ auf höchstens die Werte von § 17 BauNVO wird gefordert. Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei zu begrenzen. 3.3 Wir gehen davon aus, dass ein derartiges Siedlungsprojekt entweder kleinteilig durch die Erwerber der Parzellen in „Eigenregie" oder durch mehrere Seite 7 / 9	Zu 2.5 Erschließungsverträge sind Stand der planungsrechtlichen Regelungen. Ein Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger ist vorgesehen. Unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens zum verbindlichen Bauleitplan, B-Plan Nr. 82/13, werden die Anforderungen an den städtebaulichen Vertrag herausgearbeitet.	Zu berücksichtigen. Abschluss von Verträgen zur Sicherung der Erschließung.
		Zu 3.0 Die Festsetzungsvorschläge für die weitere Beurteilung werden nachfolgend behandelt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 3.1 Im Bereich des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung der gegenseitigen Nutzungsansprüche und Schutzansprüche die Festsetzung von WA- und WR-Gebieten. Siehe dazu die detaillierte Behandlung auf der Ebene des Bebauungsplanes. Dabei wird auch der Schutzanspruch der Klinik entsprechend beachtet. Im Zuge der Abschichtung erfolgt die detaillierte Betrachtung und Behandlung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 3.2 Dieser Belang betrifft die verbindliche Bauleitplanung und wird auf der Ebene des B-Planverfahrens behandelt. Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ bleiben unter der Höchstgrenze. Es werden maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		Zu 3.3 Die detaillierte Festsetzung erfolgt auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes. Das Leitbild ist Gegenstand des verbindlichen Bauleitplanverfahrens. Siehe hierzu das entsprechend Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13. Ein höherer gestalterischer Anspruch ist vorgesehen. Jedoch auch durch beste Festsetzungen kann nicht jede gestalterische optimale Lösung abgesichert werden. Im Zuge der Sicherung einer ansprechenden Baukultur ist beabsichtigt, nicht alles zuzulassen und einschränkende Festsetzungen zur Gestaltung bzw. zur Bestimmung eines Leitbildes zu setzen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ggf. konkurrierende Bauträgerunternehmen erfolgt. In jedem Falle wären im oder in Verbindung mit dem Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudekubatur und Fassadengestaltung erforderlich. Ansonsten entstünde städtebaulicher Wildwuchs. 3.4. Im Wohngebiet sind ausreichend Stellplätze auf den Bauparzellen und auf zentralen Stellplatzanlagen vorzusehen. Ein „Wildparken“ an und auf der Zufahrtsstraße zur Klinik ist zu verhindern. 3.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind so festzusetzen, dass sie dem abschirmenden Grünstreifen zum Klinikgelände zugutekommen (s. o. 2.3), § 9 Abs. 1a BauGB. Dieser Streifen ist planerisch und durch den städtebaulichen Vertrag als „Nicht-Bauland“ zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). 3.6 Die Parzellen-Mindestgröße ist planerisch vorzugeben (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Klein- und Kleinstgrundstücke und damit eine hohe Verdichtung müssen aus den genannten Gründen verhindert werden. Unsere Mandantin verschließt sich keinen vernünftigen städtebaulichen Entwicklungen in dieser Stadt, sieht dieses konkrete Projekt aber nach Nutzungsart und Umfang sehr skeptisch. Als langjährig ansässiges Unternehmen und Arbeitgeber vor Ort erwartet sie, dass ihre geäußerten Bedenken in angemessenem Umfang gewürdigt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Unsere Mandantin wird sich hierfür auch um direkte Abstimmung und ggf. vertraglich Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger bemühen, sieht jedoch in erster Linie die Hansestadt Wismar als planende Gemeinde in der Pflicht zur Kooperation. Wir behalten uns für unsere Mandantin vertiefte Stellungnahmen zu den konkreten Bebauungsplanentwürfen vor. 3.4. 3.5 3.6 4 4.0 Seite 8 / 9	Zu 3.4 Dieser Belang ist auf der Ebene des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan Nr. 82/13 beachtet. Die Auswertung und Abwägung zum B-Planverfahren erfolgt gesondert. Zu 3.5 Im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird lediglich die Art der Flächennutzung dargestellt. Das konkrete städtebauliche Konzept mit den entsprechenden Grünbereichen, die auch gesichert werden und Schutzfunktionen übernehmen, wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Die Ausformung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Maßstab 1:1.000 erfolgt. Siehe dort. Zu 3.6 Dieser Belang betrifft nicht die Regelungstiefe des Flächennutzungsplanes. In der verbindlichen Bauleitplanung wird dies vorgesehen. Die Grundstücke werden mit 1.000 m² Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Zu 4.0 Das Bauleitplanverfahren ist mit den erforderlichen Verfahrensschritten und zusätzlichen öffentlichen Erörterungen durchgeführt worden. Somit ist eine konstruktive Bearbeitung unter Beachtung der rechtlichen Erfordernisse erfolgt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 Mit freundlichen Grüßen Dr. Klaus Jankowski Rechtsanwalt Anna Braun Rechtsanwältin		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV.4	Dipl.- Ing Günter Schult (Städtebauarchitekt i.R.) , Rudolf- Breitscheid- Straße 136 Tel 03841/ 600585 An das Bauamt der Hansestadt Wismar, Abteilung Planung z.Hd. Fr. Gotz Betr : **Bebauungsplan Nr. 83/13 „WOHNGEBIET SEEBAD WENDORF“** Stellungnahme in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung **Grundlagen:** Vom Planungsbüro Mahnel erarbeitetes Städtebauliches Konzept und Text- fassung vom Februar 2014 sowie die Ausführungen des Abteilungsleiters Herrn Groth auf der Info- Veranstaltung im Bauamt am 13.03.2014 1 **Vorbemerkung:** Diskrepanz zwischen Text und mündlichen Darlegungen Laut mündlicher Aussage von Herrn Groth wird eine ausschließliche Einfamilienhausbebauung auf den ausgewiesenen 85 Grundstücken mit 85 attraktiven Wohnungen seitens der Stadt angestrebt. Aus dem vorliegenden Text unter 1.8.2 geht eine derartig absolute Begrenzung nicht hervor. Die Grundflächenzahl 0,2 – im Durchschnitt 200 qm bebaute Fläche pro Grundstück – in Verbindung mit der Zielsetzung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden begrenzt die Wohnungsanzahl nicht. LautBaunutzungsverordnung wäre sogar eine höhere Grundflächenzahl zulssig . 2 **Alternative zum Standort:** Eine Alternative zum Standort - im Einklang mit dem RREP-WM - besteht grundsätzlich in der Umsetzung des bestehenden Aufstellungsbeschlusses „Wohn- und Mischgebiet Lübsche Burg Ost“ nach Umwidmung in „Wohngebiet Lübsche Burg Ost“ als Wohngebiet in attraktiver Lage mit weitaus günstigerer Verkehrsanbindung, Nähe Köppernitztal - Bürgerpark - Tierpark , kürzerer Verbindung zum Stadtzentrum, vorhandener KiTa und absolut zumutbaren Einkaufswegen. Eine nachvollziehbare Begründung der bisher getroffenen Standortentscheidung würde von großen Teilen der Bevölkerung begrüßt werden. 3 **Zur Verkehrserschließung:** Die Anbindung an das gesamtstädtische Verkehrsnetz soll über die Rudolf –Breitscheid- Straße und Ernst- Scheel-Straße mit **Insgesamt ca. 2 km** Durchfahrt durch die Wohngebiete Mittel – und Bad Wendorf erfolgen. 4	Vorbemerkung: Die Ausführungen beziehen sich auf den Bebauungsplan. Sie werden dennoch zur Vollständigkeit der Unterlagen hier entsprechend eingefügt. zu 1. Die Ausführungen zu Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Die Ausführungen betreffen den Bebauungsplan und werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan wurden die Zielsetzungen präzisiert. Für die Grundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass die 1.000 m² einzuhalten sind; in Einzelfällen, wenn es die Geometrie des Gebietes nicht anders zulässt, sind auch geringere Grundstücksgrößen umsetzbar. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal 2 Wohneinheiten je Wohnhaus und Grundstücksgröße begrenzt. Somit wird auch Einfluss auf die Zahl der Grundstücke genommen. Die Anzahl der somit entstehenden Wohneinheiten für Einzelhäuser wird zwischen etwa 90 und 180 Wohneinheiten liegen. Da nicht jedes Haus mit 2 Wohneinheiten ausgestattet wird, ist wohl von einem Mittelwert auszugehen. zu 3. Ausführungen zum Standort und zur Standortwahl befinden sich ausführlich in den Entwurfsunterlagen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum B-Plan Nr. 82/13. Die Stadt hat ihre Zielsetzungen damit begründet. Zur Stärkung ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum wird ein Standort mit den Standortanforderungen wie Seebad Wendorf für die Hansestadt Wismar notwendig. Deshalb wird die Umwandlung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche angestrebt. Die Hansestadt Wismar hat sich mit alternativen Standorten beschäftigt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für den Standort mit der Bereitstellung von Grundstücken von etwa 1.000 m² und der naturnahmen Lage bestehen Vorgaben und Voraussetzungen, die an keinem anderen Standort erfüllt werden können. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf den Standort. Die anderen Standorte, die in der Hansestadt Wismar überprüft werden, erfüllen diese Standortanforderungen nicht. zu 4. Die Ausführungen zum Verkehr wurden im Zuge des Planaufstellungsverfahrens ergänzt. Im Entwurf wurden die Ausführungen präzisiert. Die Gelegenheit zur Beteiligung war auch auf der Entwurfsphase gegeben. Die Ausführungen zum Verkehr werden im Folgenden behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Rudolf Breitscheid- Straße erfüllt 3 Funktionen: - 1. Wohnsammelstraße mit jeweils zweifacher Zufahrtsmöglichkeit zu den einzelnen Teilgebieten und Grundstücken unter Einbeziehung des Hohlweges Erin- Fischer- Straße. - 2. Anliegerstraße für ?- tausend Mieter und zwei Pflegeheime mit einem Wohngebäude-abstand von nur etwa fünf Metern im höchstbelasteten Abschnitt Platz des Friedens - Etkar – Andre - Straße - 3. Hauptfußgänger- und Radfahrerverbindung durch Wendorf auf gesamter Länge **Zu 1** Drei von mir vorgenommene Zählungen von 10 minütiger Dauer – jeweils wochentags zwischen 9.00 und 10.00 Uhr an der Haltestelle Liselotte Hermann Straße – ergaben in der Hochrechnung eine Summe von 600 bis 700 Durchfahrten pro Stunde (PKW inklusive KOM , Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ,bisher ohne lärmende Zweiradfahrzeuge). Die im vorliegenden Text unter 1.8.5 vorgesehenen immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen hinsichtlich gesundheit-licher Auswirkungen auf die Bewohnbarkeit des Wohnungsbestands sind aus meiner Sicht dringend erforderlich. 4.1. **Zu 2** Der Quell- und Zielverkehr vom und zum geplanten Wohngebiet wird abhängig von seiner Größenordnung auch bei zulässigen Immisslonsschutzwerten **immer zu einer Minderung der Wohnqualität und Vermietbarkeit** für die Anliegerwohnungen der Rudolf- Breitscheid – Straße führen. Ein attraktives Wohngebiet - wie das geplante- mit einem Durchgangsverkehr von mehreren hundert Fahrzeugen zusätzlich zu belasten , würde planerisch sicherlich abgelehnt werden. Unter diesem Aspekt sollte die Anzahl der geplanten Wohnungen im Sinne einer sozialen Kommunal-politik auf ein Mindestmaß begrenzt werden. **Es wäre für die Bewohner schwer nachvollzieh-bar, wenn ein attraktives Wohngebiet für relativ wenige „Gutbetuchte “ zu sehr zu Lasten der Wohnqualität einer vielfach größeren Anzahl von Durchschnittsbürgern führen würde .** 4.2. **Zu 3** Durch die Bündelung von Fahr- und Hauptfußgängerverkehr im Teilgebiet Vorwendorf wurde zu Beginn der 50er Jahre leider ein nicht zu veränderndes Verkehrserschließungssystem für die darauf folgende etappenweise Fortsetzung der Bebauung vorgegeben. Dieses System, das in in Verbindung mit dem anfänglich relativ niedrigen Verkehrsaufkommen wohl zu akzeptieren war, in Fachkreisen jedoch stets negativ bewertet, wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte immer störanfälliger für Fußgänger, so dass gegenwärtig der Erholungswert – besonders in Verbindung mit Einkaufswegen in der Spitzenzeit - stark eingeschränkt und ein noch höheres Verkehrs-aufkommen als sehr bedenklich anzusehen ist. 4.3. **Zum städtebaulichen Konzept** Das bisher etwas schematisch wirkende städtebauliche Konzept erfordert in der weiteren Bearbeitungsphase detaillierte Überlegungen hinsichtlich übersichtlicher Gruppenbildung durch Festsetzung von Baulinien und Baubegrenzungslinien in Verbindung mit Geschossigkeit und Dachform. 5	zu 4.1. Die Auswirklungen des fließenden Verkehrs wurden überprüft und in den Planunterlagen gemäß Schallgutachten ergänzt. zu 4.2. Die Hansestadt Wismar hat alternative Varianten für die Verkehrsanbindung untersucht. Die Rudolf-Breitscheid-Straße ist diejenige Straße, die geeignet ist, den Verkehr aufzunehmen. Die Planunterlagen wurden unter Berücksichtigung der Gutachten zur Verkehrsuntersuchung und zum Verkehrslärm in der Entwurfsphase ergänzt und die Beteiligung in der Entwurfsphase eröffnet. Ausführungen aus dem Verkehrsgutachten und dem Schallgutachten werden berücksichtigt. zu 4.3. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems ist gegeben. Die Rudolf-Breitscheid-Straße wurde zuletzt verkehrsgerecht ausgebaut. Unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse ist die Nutzung der Straße denkbar. Die Auffassung der Beeinträchtigung der Qualität für den Fußgängerverkehr wird in diesem Umfang nicht gesehen. zu 5. Die Anforderungen an das Konzept wurden im Entwurf des Bebauungsplanes beachtet. Durch Baulinien und Baugrenzen in Verbindung mit Geschossigkeit und Dachform werden Festsetzungen für die zukünftige Nutzung vorgegeben.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	Für die auf den Grundstücken der südöstlichen und nordwestlichen Randzone ausgewiesenen Grünflächen sollten möglichst durchsetz- und kontrollierbare landschaftsgestalterische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Auf keinen Fall sollte auf den am Rande vorgesehenen befestigten öffentlichen Weg verzichtet werden. In Verbindung mit den Ausgleichsflächen wird auf dem höchsten Geländepunkt (Süd- West- Ecke) ein Aussichts – und Rastplatz mit Bänken empfohlen.	zu 6. Die Ausführungen berühren den Bebauungsplan. Kurze Ausführungen werden hier gegeben. Der öffentliche Weg wird vorgesehen. Die Grünfestsetzungen werden in einem überschaubaren Umfang, der auch kontrollierbar ist, umgesetzt. Die Aussichtsmöglichkeit an dem höchsten Geländepunkt ist gegeben. Die Integration einer Bank und eines Sitzplatzes wird empfohlen.	Zu berücksichtigen.
7	Eine für den Normalfall geschlossene , befahrbare Verbindung zwischen Erwin- Fischer- Straße und der Süd- West- Ecke des Planungsgebietes wäre für den Fall einer Vollsperrung der Ernst-Scheel-Straße als zweite Anbindung des Wohngebiets und für die Median- Klinik denkbar.	zu 7. Dieser Belang berührt die konkrete verbindliche Bauleitplanung; dennoch werden einige Ausführungen gemacht. Hier kann es sich nur um eine alternative bzw. eine Havarietrasse handeln. Die Notzufahrt wurde bereits auf der Ebene der planungsrechtlichen Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 71/08 der Hansestadt Wismar geregelt.	Teilweise zu berücksichtigen.
8	Eine eventuelle Änderung der inneren Verkehrserschließung im Planungsgebiet sollte immer so erfolgen, dass trotz eines entstehenden Planungsdrucks der Anschluss eines weiteren Baugebietes auch nach Aufhebung des Landschaftsschutzstatus nicht möglich ist.	zu 8. Diese Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Planungsabsicht berücksichtigt die endgültige Ausformung des Standortes.	Zur Kenntnis zu nehmen.
9	**Schlussbemerkung:** **Die zusätzliche Verkehrsbelastung der Rudolf- Breitscheid- Straße sollte durch Begrenzung der Anzahl der geplanten Wohnungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.**	zu 9. Dieser Belang wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Die Zahl der Wohneinheiten wird beschränkt. Vorgaben für die Grundstücke werden getroffen, dass auch hier eine Begrenzung durch die Festsetzung von 1.000 m² Grundstücksfläche gegeben ist.	Zu berücksichtigen.
10	Die vorstehenden Darlegungen resultieren aus meiner ehemals beruflichen Tätigkeit in Verbindung mit einer komplexen, gesamtstädtischen Betrachtungsweise aus gegenwärtiger Sicht; nicht aus meiner persönlichen Wohnlage am Ende der Rudolf- Breitscheid - Straße, wo eine etwas höhere Verkehrsbelastung noch zu verkraften wäre. Ich bin davon überzeugt im Sinne der meisten betroffenen Anwohner gesprochen zu haben und habe mir aus diesem Grunde eine Unterschriftensammlung erspart. G. Schult Günter Schult Wismar, 22. März 2014	zu 10. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB, insbesondere § 1 Abs. 5 BauGB unter Beachtung, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Wohnnutzung gewährleistet, aufgestellt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

56. Änderung des Flächennutzungsplanes
"Umwandlung von SO Klinik in W im Bereich Seebad Wendorf
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
ENTWURF

Lfd.-Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	**Planungsanzeige**						
	siehe unter II.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung			27.10.2015			
II.	**Träger öffentlicher Belange**						
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	30.09.2015	-	27.10.2015		x	
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, Stabsstelle Wirtschaftförderung, Regionalentwicklung und Planen, FD Bauordnung und Umwelt, SG untere Naturschutzbehörde, SG untere Wasserbehörde, SG untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, FD öffentlicher Gesundheitsdienst	30.09.2015	05.11.2015	05.11.2015	x		
3.	Der Bürgermeister als untere Immissionsschutzbehörde Bauamt, Abt. Planung	30.09.2015	-	14.10.2015			x
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten, integrierte ländliche Entwicklung, Naturschutz, Wasser und Boden, Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	30.09.2015	03.11.2015	28.10.2015	x		
5.	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)	30.09.2015	29.10.2015	29.10.2015			x
6.	Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben/Küste"	30.09.2015	-	09.10.2015		x	
7.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei	30.09.2015	keine Stellungnahme				
8.	Forstamt Grevesmühlen	30.09.2015	15.10.2015	07.09.2015		x	
9.	Deutscher Wetterdienst	30.09.2015	04.11.2015	29.10.2015			x
10.	Der Bürgermeister als untere Behörde für Brandschutz, Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	30.09.2015	26.10.2015	21.10.2015		x	
11.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizeit, Brand- und Katastrophenschutz	30.09.2015	keine Stellungnahme				
12.	Der Bürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde sowie untere Behörde für Bodendenkmalschutz, Bauamt, Abt. Sanierung und Denkmalschutz	30.09.2015	20.10.2015	15.10.2015			x
13.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege	30.09.2015	28.10.2015	27.10.2015			x
14.	Der Bürgermeister als Träger für Kultur, Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur	30.09.2015	28.10.2015	28.10.2015			x
15.	Landesamt für innere Verwaltung	30.09.2015	05.10.2015	02.10.2015		x	
16.	Evangelische Kirche M-V	30.09.2015	keine Stellungnahme				
17.	Katholisches Pfarramt St. Laurentius	30.09.2015	keine Stellungnahme				
18	Betrieb für Bau- und Liegenschaften M-V	30.09.2015	26.10.2015	22.10.2015		x	
19.	Landgesellschaft M-V mbH	30.09.2015	-	13.11.2015			x
20.	Handwerkskammer Schwerin	30.09.2015	keine Stellungnahme				
21.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	30.09.2015	02.11.2015	29.10.2015		x	
22.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwettschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	30.09.2015	-	08.10.2015		x	
23.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	30.09.2015	keine Stellungnahme				
24.	Polizeipräsidium Rostock	30.09.2015	keine Stellungnahme				
25.	Hauptzollamt Stralsund	30.09.2015	-	23.10.2015			x
26.	Ministerium für Inneres und Sport M-V, Referat II 250, Strahlenschutz, Zwischenlager Nord, Rückbau Entsorgung	30.09.2015	keine Stellungnahme				
27.	Bergamt Stralsund	30.09.2015	keine Stellungnahme				
28.	Straßenbauamt Schwerin	30.09.2015	15.10.2015	08.10.2015			x
29.	Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger, Bauamt, Abteilung Planung/Abreilung Bauordnung	30.09.2015	keine Stellungnahme				
30.	Eigenbetrieb Nahverkehr Landkreis Nordwestmecklenburg	30.09.2015	keine Stellungnahme				
31.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck	30.09.2015	29.10.2015	28.10.2015		x	
32.	E.DIS AG	30.09.2015	12.10.2015	08.10.2015		x	
33.	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	30.09.2015	16.10.2015	12.10.2015			x
34.	Stadtwerke Wismar GmbH	30.09.2015	05.11.2015	02.11.2015			x
35.	Deutsche Telekom AG	30.09.2015					
36.	50 Hertz Transmission GmbH	30.09.2015	09.10.2015	06.10.2015			x
37.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	30.09.2015	26.10.2015	21.10.2015		x	

Anlage 1 zum Beschluss VO/2015/1593 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar

III.	**Nachbargemeinden**						
1.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow	30.09.2015	keine Stellungnahme				
2.	Amt Grevesmühlen Land für die Gemeinde Gägelow	30.09.2015	28.10.2015	27.10.2015			x
3.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow	30.09.2015	keine Stellungnahme				
4.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf	30.09.2015	keine Stellungnahme				
5.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg	30.09.2015	keine Stellungnahme				
6.	Amt Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen für die Gemeinde Lübow	30.09.2015	keine Stellungnahme				
7.	Amt Neuburg für die Gemeinde Krusenhagen	30.09.2015	03.11.2015	30.10.2015			x
8.	Amt Neuburg für die Gemeinde Hornstorf	30.09.2015	21.10.2015	20.10.2015			x
9.	Amtsfreie Gemeinde Ostseebad Insel Poel	30.09.2015	19.10.2015	16.10.2015			x
IV.	**Öffentlichkeit**						
IV.1a	Frau Annette Malorny			04.11.2015	x		
	Zum Gutshaus 19, 23968 Wismar						
IV.1b	Frau Annette Malorny			07.10.2015	x		
	Zum Gutshaus 19, 23968 Wismar						
IV.2	Frau Schaffert			03.11.2015	x		
	Zum Gutshaus 13, 23968 Wismar						
IV.3	SKW Schwarz Rechtsanwälte		09.11.2015	05.11.2015	x		
	(Zeichen: 1267/14/B/MKU)						
	Kurfürstendamm 21, 10719 Berlin						
IV.4	Steffi Reimann/ Dr. Sönke Reimann		10.11.2015	07.11.2015	x		
	Hoben 12, 23968 Wismar						
IV.5	Klaus-Dieter Steinberg Hoben 2, 23968 Wismar		09.11.2015	08.11.2015	x		
IV.6	Waltraud und Dr. Willi Ring		10.11.2015	08.11.2015	x		
	Hoben 1, 23968 Wismar						
IV.7	Herr Prof. Dr. Helbing		09.11.2015	09.11.2015	x		
	Am Klingenberg 25, 23968 Wismar						
IV.8	Herr Dr. Eberhardt Blei,		-	11.11.2015	x		
	Negenchören 8, 23966 Wismar						
IV.9	Herr Mathias Engling		12.11.2015	11.11.2015	x		
	mail@mathiasengling.de						
IV.10	Noerr LLP, RA Dr. P. Bachmann		11.11.2015	10.11.2015	x		
	Brienner Str. 28, 80333 München						
1	**Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen**						
2	**Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen**						
3	**Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise**						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(1) **Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg** Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt Postfach 12 45 23952 Wismar Bearbeiter: Frau Smigiel Telefon: 0385 588 89 142 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: alexandra.smigiel@afrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-505-02/14 Datum: 27.10.2015 **Landesplanerische Stellungnahme zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar** Hier: Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom 30.09.2015 (Posteingang: 02.10.2015) Ihr Zeichen: -- Sehr geehrte Frau Mahnel, die angezeigten Planungsabsichten werden 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. (1) **Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele** Zur Bewertung hat der Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bestehend aus Planzeichnung und Begründung vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes mit 13 ha im unbebauten Außenbereich westlich der Median-Klinik zu einem attraktiven Wohngebiet geschaffen werden. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des B-Planes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar. **Raumordnerische Bewertung** Die betreffende Fläche der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist als Baufläche (Sondergebiet Klinik) dargestellt. Mit der Änderung soll das Plangebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden. (2)	zu 1. Beurteilungsgrundlagen werden aufgeführt. zu 2. Ausführungen zur geplanten Entwicklung des Plangebietes werden aufgeführt, ebenso zum Nachweis der Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche für ein geplantes Wohngebiet.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet im unbebauten Außenbereich im Gebietes Seebad Wendorf entwickelt werden Um dem Nachweis für eine Bebauung im Außenbereich gemäß 4.1 (2) (Z) RREP WM Rechnung zu tragen, wurden alternative Standorte untersucht. In der 2. Fortschreibung des ISEK der Hansestadt Wismar (2013) wird dem Standort Seebad Wendorf in einer landschaftsnahen Wohnlage besonderer Priorität beigemessen. Die alternativen Standorte unterscheiden sich hinsichtlich der städtebaulichen Umgebung und des Flächenangebots zum geplanten Wohngebiet in Wendorf. Darüber hinaus wurden in einem Variantenvergleich verschiedene Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes untersucht. Dabei werden die Varianten der im Nord-Westen anschließenden Verkehrserschließung weiter untersucht und entsprechende Voraussetzungen der verkehrlichen Anbindung geschaffen. **Bewertungsergebnis** Der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. **Abschließende Hinweise** Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPlG zu übersenden. Mit freundlichen Grüßen Alexandra Smigiel **Anlage** **Verteiler** Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail Hansestadt Wismar, Bauamt Abt. Planung – per Mail EM VIII 4 – per Mail EM VIII 410-1 – per Mail	zu 3. Es wird mitgeteilt, dass Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht entgegenstehen.	Zu berücksichtigen.
		zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(2)		

Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg ♦ Postfach 1065 ♦ 23958 Wismar

Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt, Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Heike Gielow
Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer **2.219** Telefon **03841/3040-63154** Fax **-86314**
E-Mail: **h.gielow@nordwestmecklenburg.de**
Ort, Datum:
Grevesmühlen, 2015-11-05

56. Änderung F-Plan der Hansestadt Wismar im ZH mit B- Plan Nr. 82/13
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 30.09.2015, hier eingegangen am 05.10.2015

Sehr geehrte Frau Mahnel,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur 56. Änderung F-Plan der Hansestadt Wismar mit Planunterlage im Maßstab 1:10.000 und dazugehöriger Begründung - Planungsstand Entwurf, ohne Datumsangabe. (1)

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM: (2)

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde	**FD Bildung und Kultur** SG Schulverwaltung
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Heike Gielow
SB Bauleitplanung

	zu 1. Die zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen werden aufgeführt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	zu 2. Die intern beteiligten Fachdienste werden aufgeführt. Es wird auf die nachfolgende Auswertung der Stellungnahmen der Fachdienste verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** I. Allgemeines Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzugsplanes möchte die Hansestadt Wismar, dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend, die Voraussetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82/13 schaffen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zu betrachtende Änderungsbereich als Sondergebiet Klinik dargestellt. Mit der Änderung erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich nimmt im Westen eine als Grünstreifen dargestellte Fläche mit auf, die teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Ursprünglich erfolgte die Flächendarstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan setzt hier eine Grünfläche fest, entsprechend erfolgt die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan. Durch die Überlagerung von Grünfläche und LSG Grenze auf der Planunterlage, ist die LSG Grenze in der schwarz/weiß Darstellung kaum erkennbar. Ich empfehle eine farbliche Darstellung. Die Hansestadt hat sich im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Standortalternativen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auseinandergesetzt und die städtebauliche Erforderlichkeit (sobald und soweit), nachgewiesen und sich mit der Überplanung von Landwirtschaftsflächen auseinandergesetzt. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise.	A zu 1. Es erfolgt der Verweis auf die Aufstellung im Parallelverfahren. Die Begründung enthält bereits eine entsprechende Darlegung. zu 2. Zur besseren Lesbarkeit der Planunterlage schlägt der Landkreis Nordwestmecklenburg eine farbige Darstellung der Planzeichnung vor. Die farbige Darstellung innerhalb des Änderungsbereiches ist vorzunehmen. Die außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Flächen verbleiben in Schwarz/Weiß-Darstellung; sie werden keiner Änderung unterzogen. zu 3. Der Nachweis der Inanspruchnahme der Flächen für das geplante Wohngebiet wurde geführt. Es wurde auch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche begründet. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. Der vorliegenden Stellungnahme sind diesbezüglich weder Anregungen noch Hinweise zu entnehmen. zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine weiteren Hinweise gibt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.
	FD Bauordnung und Umwelt **Untere Wasserbehörde: Frau Tietze** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. X Die vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Gemeinde Hansestadt Wismar. Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche“ bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich Gewässer II. Ordnung befinden. Der Planungsbereich befindet sich teilweise im Küstenschutzbereich (200 m). **1. Wasserversorgung:** Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt.	B zu 1. Entgegenstehende Belange werden nicht vorgetragen. zu 2. Einwände werden nicht vorgetragen. zu 3. Es wird auf das im Änderungsbereich vorhandene Gewässer II. Ordnung hingewiesen. Eine Darstellung des Gewässers II. Ordnung in der Planzeichnung ist nicht vorzunehmen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen (Pkt. „7.3 Ver- und Entsorgung“).	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anlage **Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen** ***Bauleitplanung*** I. Allgemeines Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzugsplanes möchte die Hansestadt Wismar, dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend, die Voraussetzungen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 82/13 schaffen. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der zu betrachtende Änderungsbereich als Sondergebiet Klinik dargestellt. Mit der Änderung erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich nimmt im Westen eine als Grünstreifen dargestellte Fläche mit auf, die teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Ursprünglich erfolgte die Flächendarstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Der Bebauungsplan setzt hier eine Grünfläche fest, entsprechend erfolgt die Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan. Durch die Überlagerung von Grünfläche und LSG Grenze auf der Planunterlage, ist die LSG Grenze in der schwarz/weiß Darstellung kaum erkennbar. Ich empfehle eine farbliche Darstellung. Die Hansestadt hat sich im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit Standortalternativen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes auseinandergesetzt und die städtebauliche Erforderlichkeit (sobald und soweit), nachgewiesen und sich mit der Überplanung von Landwirtschaftsflächen auseinandergesetzt. Darüber hinaus gibt es keine Hinweise. **FD Bauordnung und Umwelt** **Untere Wasserbehörde: Frau Tietze** Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. X Die vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Gemeinde Hansestadt Wismar. Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche“ bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich Gewässer II. Ordnung befinden. Der Planungsbereich befindet sich teilweise im Küstenschutzbereich (200 m). **1. Wasserversorgung:** Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt.	zu 4. Der Planungsbereich befindet sich im nördlichen Teil teilweise im 200 m-Abstand von der Ostseeküste (§ 89 LWaG M-V). Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur vorliegenden Planung wurden diesbezüglich von der unteren Wasserbehörde nicht vorgetragen. Einer Unterschreitung steht nach Aussage des StALU nichts entgegen (siehe Stellungnahme des StALU vom 28.10.2015 unter lfd. Nr. 4 dieser Auswertung). Das Plangebiet liegt mehr als 150 m von der Mittelwasserlinie entfernt. Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen (nach § 29 NatSchAG M-V) liegt somit außerhalb des Plangebietes. Die Begründung ist zu ergänzen (Pkt. „5.2 Beschreibung und …“ im Umweltbericht). zu 5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits eine entsprechende Darlegung, dass keine Trinkwasserschutzzonen im Änderungsbereich festgesetzt sind.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH. (6) **2. Abwasserentsorgung:** Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar übertragen. (7) **3. Niederschlagswasserbeseitigung:** Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde bzw. dem beauftragten Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb. (8) Die Festlegung der geplanten Bauflächen und Baugebiete in der vorbereitenden Bauleitplanung sollte unter der Beachtung des notwendigen technischen Erschließungsaufwandes und der vorhandenen Gewässersituation erfolgen. **Für die weiterführende verbindliche Bauleitplanung sind frühzeitig Niederschlagsentwässerungskonzepte, die zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beitragen, zu entwickeln.** Dabei ist die Planung der Niederschlagsentwässerung nicht als Entsorgungsaufgabe sondern als Bewirtschaftungsaufgabe zu lösen. Die ortsnahe und schadlose Versickerung von **gefasstem** Niederschlagswasser unter Ausnutzung der natürlichen Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist wasserwirtschaftlich erwünscht. Die Gemeinde kann entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG satzungsrechtliche Regelungen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. durch den entsorgungspflichtigen Zweckverband zur erlaubnisfreien Versickerung außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Voraussetzung dafür ist, dass die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung besteht und diese durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich gesichert werden kann. Ohne diese Regelung ist die Versickerung erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung. (9) **Im B-Plan-Verfahren sind eindeutige Aussagen zur beabsichtigten Niederschlagsentwässerung zu treffen.** Die vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Gemeinde Hansestadt Wismar . Ich verweise daher auf meine Stellungnahme zum B-Plan Nr. 82/13.	zu 6. Der Hinweis auf die Versorgungspflicht ist zu beachten. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.
		zu 7. Der Hinweis auf die Abwasserbeseitigungspflicht ist zu beachten.	Zu berücksichtigen.
		zu 8. Der Hinweis auf die Erstellung eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes ist für die verbindliche Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierbei ist die natürliche Wasseraufnahmefähigkeit auszunutzen.	Zu berücksichtigen.
		zu 9. Ob im B-Plan von der Hansestadt Wismar satzungsrechtliche Regelungen auf der Basis des § 32 Abs. 4 LWaG M-V getroffen werden können, ist fraglich. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können die Bundesländer durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in die Bebauungspläne als Festsetzungen in die B-Pläne aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden. Die vorgenannte Ermächtigungsgrundlage ist der Hansestadt Wismar nicht bekannt. Eine weiterführende Auseinandersetzung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Hinweise und Anregungen sind im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 82/13 zu behandeln.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde: Frau Rose (C) Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. X (1)	C zu 1. Entgegenstehende Belange werden nicht vorgetragen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht Einverständnis. (2) **Untere Naturschutzbehörde: Frau Rose** (D) Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. [ ] Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. [ ] Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. [x] (1) **1. Eingriffsregelung: Herr Dr. Podelick** (2) Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 82/13 verwiesen. **2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Frau Rose…** (3) Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis. **3. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck** (4) Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 82/13 verwiesen. **4. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel** (5) Lt. Biotopverzeichnis sind keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützten Biotope betroffen. **5. Natura 2000 / FFH: Herr Höpel** (6) Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des in mittelbarer Nähe gelegenen FFH- Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. **Hinweis:** Die innerhalb der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet Wismarbucht“ (DE 1934-302), erarbeitet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar, zum Schutz des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen, (7) - wilde Strandzugänge zu sperren und - Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren, sollten in die Begründung des F-Planes aufgenommen und entsprechend realisiert werden. **6. Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)** **Herr Berchtold-Micheel:** (8) Die F-Planänderung betrifft eine Wohnbaufläche in Wismar-Wendorf, die minimal etwa 130 m vom Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt ist. Es war deshalb durch den Plangeber der Nachweis der Verträglichkeit des zukünftigen Wohngebietes	zu 2. Die Behörde äußert aus ihrer fachlichen Sicht Einverständnis. D zu 1. Entgegenstehende Belange werden nicht vorgetragen. zu 2. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar näher betrachtet. Darlegungen zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung sind der Begründung im Umweltbericht zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar zu entnehmen. zu 3. Zur vorgelegten Planung besteht aus fachlicher Sicht zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten Einverständnis. Anregungen oder Hinweise werden diesbezüglich nicht hervorgebracht. zu 4. Die Begründung enthält im Umweltbericht zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar Aussagen im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages unter Pkt. 5.3. Die Stellungnahme des Landkreises vom 04.11.2015 enthält zum Artenschutz die Aussage, dass zum AFB und der Verankerung der Ergebnisse im B-Plan Einverständnis besteht. Änderungen oder Ergänzungen des AFB in der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes resultieren somit nicht. Auszug aus der Stellungnahme des Landkreises vom 04.11.2015 zum B-Plan Nr. 82/13 zum Artenschutz: „ **2. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck** Mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und der Verankerung der Ergebnisse im Hinweis 4 des Textteils B besteht Einverständnis. “	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht besteht Einverständnis. ② **Untere Naturschutzbehörde: Frau Rose** ③ Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. ☐ Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. ☐ Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. ☒ ① **1. Eingriffsregelung: Herr Dr. Podelick** ② Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 82/13 verwiesen. **2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Frau Rose...** ③ Aus landschaftsplanerischer Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis. **3. Artenschutz: Herr Dr. Podelleck** ④ Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 82/13 verwiesen. **4. Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel** ⑤ Lt. Biotopverzeichnis sind keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG besonders geschützten Biotope betroffen. **5. Natura 2000 / FFH: Herr Höpel** ⑥ Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des in mittelbarer Nähe gelegenen FFH- Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. **Hinweis:** Die innerhalb der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet Wismarbucht“ (DE 1934-302), erarbeitet im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar, zum Schutz des LRT 1230 – „Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation“ vorgeschlagenen zusätzlichen Maßnahmen, ⑦ - wilde Strandzugänge zu sperren und - Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren, sollten in die Begründung des F-Planes aufgenommen und entsprechend realisiert werden. **6. Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)** **Herr Berchtold-Micheel:** ⑧ Die F-Planänderung betrifft eine Wohnbaufläche in Wismar-Wendorf, die minimal etwa 130 m vom Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ entfernt ist. Es war deshalb durch den Plangeber der Nachweis der Verträglichkeit des zukünftigen Wohngebietes	zu 5. Innerhalb des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine geschützten Biotope. Die Begründung enthält hierzu bereits entsprechende Darlegungen. zu 6. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ aufgrund der vorgelegten Planung bestehen. zu 7. Die Begründung ist gemäß dem Hinweis zu ergänzen. zu 8. Die Plausibilität der Aussagen der FFH-VP wurde unter Berücksichtigung der derzeit vorgelegten Entwurfsfassung vom September 2015 geprüft. Damit ist der Sachverhalt berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	mit den Erhaltungszielen des SPA zu führen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG), da alle Veränderungen und Störungen unzulässig sind, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteile lt. VSGLVO M-V führen können (§ 33 Abs. 1 BNatSchG). In der FFH-Verträglichkeitsprüfung (FFH-VP) für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, die den Planunterlagen beilag, kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des B-Planes Nr. 82/13 in keinem erheblichen Maß negativ auf die Erhaltungsziele des SPA oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Da der Entwurf des Managementplanes für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ vom April 2015 die Grundlage für die FFH-VP war, halte ich es für erforderlich, die Plausibilität der Aussagen der FFH-VP mit der endgültigen Entwurfsfassung des Managementplanes vom September 2015 (z. B. Lebensraumelemente lt. Karte 2c u. Maßnahmen lt. Karte 3) zu überprüfen. **Rechtsgrundlagen** **WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986) **LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759) **VAwS** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktober 1993 (GVOBl. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr.15, S. 862) **BauGB** Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) **BBodSchG** - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 **BBodSchV** - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 **LBodSchG M-V** - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 **KrWG** - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013 **AbfWG M-V** Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012 **LAGA, TR Boden -** Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20,Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) , Stand 5.11.2004 **LAGA PN 98 -** Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen-, Stand Dezember 2001, ISBN: 978-3-503-07037-4 **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) **NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) **LSG-VO „Gadebuscher Stadtwald“:** Verordnung vom 1. Mai 1959 (Beschluss Nr. 49) des Rates des Bezirkes Schwerin als Bezirks-Naturschutzverwaltung zur Erklärung des ‚Gadebuscher Stadtwaldes‘ zum Landschaftsschutzgebiet	zu 9. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Die LSG-Verordnung „Gadebuscher Stadtwald“ ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
E	**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst** zum: 56. Änderung des FNPL unter dem Titel: Wohngebiet Seebad Wendorf ergeht durch den Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst folgende fachliche Stellungnahme: ☑ von Seiten unseres Amtes bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen bei Einhaltung der vorgegebenen Festlegungen lt. vorgelegtem FNPL ☐ es werden folgende Anregungen gegeben:	E Anregungen oder Hinweise werden nicht zur vorliegenden Planung gegeben. Aus fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3 Hansestadt Wismar Der Bürgermeister 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung, SG Immissionsschutz Wismar, den 14.10.2015 SB: Herr Faasch Tel.: 251-6026 60 Bauamt 60.2 Abt. Planung Frau Mahnel **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie** **Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des SG Immissionsschutz bestehen keine Bedenken gegen die oben genannten Planentwürfe zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, da die Belange des Immissionsschutzes bei der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 hinreichend berücksichtigt sind. Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Faasch S. Faasch SB Umwelt	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus fachlicher Sicht keine Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

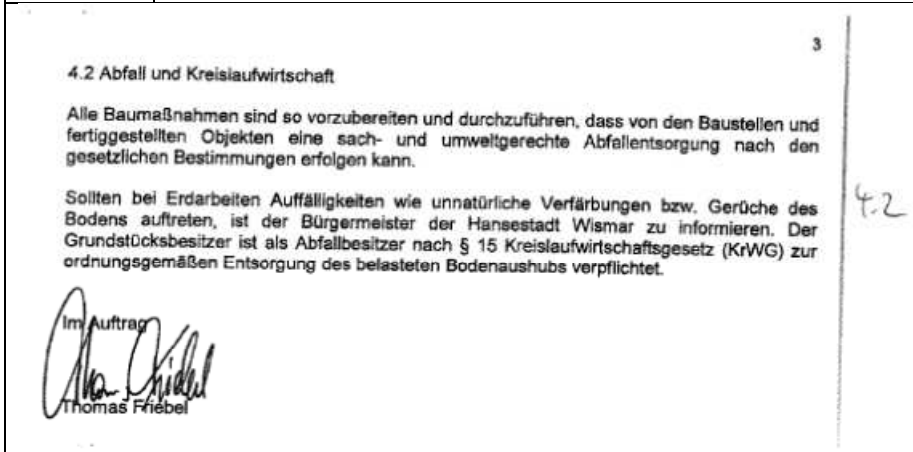
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	4 **Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 3. NOV. 2015 Telefon: 0385 / 59 58 6-124 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-12c-323-15-5121-74067 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 22. Oktober 2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“** Ihr Schreiben vom 30. September 2015 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die Umsetzung der o.g. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird es teilweise zum Verbrauch von z.Z. landwirtschaftlich genutzten Flächen in Höhe von ca.14 ha kommen. Daher müssen die betroffenen Landwirte rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der o.g. Maßnahme informiert werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Vorhabenfläche umgesetzt werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes werden auf Flächen in der Gemeinde Kobrow im Landkreis Ludwigslust-Parchim durch Aufforstung umgesetzt. Damit kommt es zum Ausgleich. Es werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken geäußert. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.	zu 1. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Eine Abstimmung zum Beginn der Umsetzung der Maßnahmen ist zwischen der Hansestadt Wismar und den Landwirten vorzunehmen. Der Kontakt mit dem Landwirt wird durch den Vorhabenträger geführt. Ohne Verfügbarkeit der Flächen ist eine Umsetzung der Maßnahmen nicht möglich. zu 2. Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise auf externen Flächen vorgenommen. Die konkrete Regelung und rechtliche Sicherung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 82/13). Der Bedarf ist abzudecken und zu sichern. zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. ④ 3.2 Wasser Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ die 56. Änderung des bestehenden F-Planes beschlossen. ⑤ Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Den parallel für den B-Plan eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet oberhalb von 4,45 m HN (4,60 m NHN) befindet und damit über dem Bemessungswasserstand liegt. Das überplante Gebiet befindet sich ca. 150 m von der Uferkante der Ostsee entfernt, der durchschnittliche Küstenrückgang für den Bereich Wendorf beträgt ca. 30 m in 100 Jahren. Eine Beeinträchtigung durch den Küstenrückgang ist damit vorerst nicht zu besorgen. Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagement_richtlinie.htm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL einsehen. Aus Sicht des Hochwasser- und Küstenschutzes bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. ⑥ Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. ⑦ **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 08.04.2014. ⑧ Im Auftrag Thomas [illegible]	zu 4. Belange die vom StALU zum Naturschutz zu vertreten sind, sind nicht betroffen. Weitere Behörden und TÖB, die für die Belange des Naturschutzes zuständig sind, sind am Aufstellungsverfahren im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB beteiligt. zu 5. Die Begründung zur 56. Änderung enthält bereits Darlegungen zum Hochwasserschutz. Die Ausführungen sind entsprechend der Stellungnahme zu ergänzen; die Angabe zum Bemessungshochwasserstand (BHW) ist gemäß aktueller Stellungnahme zu korrigieren. Die Mitteilung in der Stellungnahme des StALU vom 08.04.2014 zum B-Plan Nr. 82/13 des Bemessungshochwassers von 3,15 m üNHN wird somit aktualisiert. Der Hinweis auf die „Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie“ vom 26.11.2007 wird beachtet. Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) noch in einem potentiellen Überflutungsraum, der über die HWRM-RL hinausgeht. Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Hochwasser- und Küstenschutzes keine Bedenken bestehen. zu 6. Das LUNG ist am Planverfahren beteiligt, gibt jedoch zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahme ab (siehe lfd. Nr. 5 der beteiligten Behörden und sonstigen TÖB). Die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde, Landkreis Nordwestmecklenburg, hatte keine Auskünfte aus dem Altlastenkataster hervorzubringen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein Altlasten und Altlastverdachtsflächen im Plangebiet vorliegen. zu 7. Ein vorsorglicher Hinweis wurde in der Begründung formuliert. zu 8. Die Stellungnahme des StALU vom 08.04.2014 ging zum B-Plan Nr. 82/13 ein. Entgegenstehende Belange wurden nicht mitgeteilt.	Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Anlage: Stellungnahme des StALU vom 08.04.2014 zum B-Plan Nr. 82/13

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin Hansestadt Wismar z. H. Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Telefon: 0385 / 59 58 6-124 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@stalu.wm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six AZ: StALU WM-12o-086-14-6122-74087 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Schwerin, 08. April 2014 **Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Ihr Schreiben vom 7. März 2014 Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung: **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten** Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sollen auf dem Sondergebiet Klinik statt finden. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert. **2. Integrierte ländliche Entwicklung** Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass das Gebiet, auf das sich der Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar „Wohngebiet Seebad Wendorf“ bezieht, in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. **3. Naturschutz, Wasser und Boden** 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.	zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Standort des Sondergebietes Klinik nicht vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sollen im Zusammenhang mit externen Anforderungen und Maßnahmen vorgesehen werden. zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse zu beachten sind und keine Anregungen und Stellungnahmen vorgetragen werden. zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Belange des Naturschutzes des StALU berührt sind. Die übrigen Naturschutzbehörden werden entsprechend beteiligt. Die Anforderungen werden im TÖB-Beteiligungsverfahren abgestimmt.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung und des Text-Teil B. Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3.2 Wasser Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 10.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ beschlossen. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,15 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Nach meinen Unterlagen befinden sich die Flächen über dem Bemessungswasserstand. Das überplante Gebiet befindet sich ca. 200 m von der Uferkante der Ostsee entfernt. Gemäß § 89 bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand bis zu 200 Metern bei der Wasserbehörde der rechtzeitigen Anzeige. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden. Ich weise daraufhin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang ca. 30 m in 100 Jahren beträgt. Das Plangebiet befindet sich nach meinen Unterlagen in unmittelbarer Nähe zum überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Ostsee. Den eingereichten Unterlagen sind jedoch keine Geländehöhen zu entnehmen. Bitte beachten Sie, dass am 26. November 2007 die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) in Kraft getreten ist. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren- und Risikokarten erarbeitet. Diese können Sie unter www.lu.regierung-mv.de/hwrm bzw. im Kartenportal des LUNG unter https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL einsehen. 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft** 4.1 Immissions- und Klimaschutz 4.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden. 4.1.2 Lärmimmissionen Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. 3.2. 3.3. 4.1.1. 4.1.2.	zu 3.2. Die nördliche Grenze des Plangeltungsbereichs liegt etwa 5-10 m üNN. Zudem liegt das Gebiet an einer Binnenküste, d.h. Ereignisse wie Sturmfluten, die zu einer erheblichen Beschleunigung des Küstenabtrags führen können, wirken sich in abgeschwächter Form aus. Die natürliche Küstendynamik wird im „Regelwerk Küstenschutz M-V“ von 2009 als „ausgeglichen“ bezeichnet, d.h. abgetragene Küstensubstanz wird auch wieder an der Küste aufgetragen. Der „normale“ Meeresspiegelanstieg beträgt laut Angaben 10-15 cm pro 100 Jahre. Aufgrund der Höhenlage des Plangeltungsbereichs sowie dem vorgelagerten Küstenschutzwald als Hochwasser abschwächendes Medium, erscheint eine akute Gefahr durch Hochwasser nicht gegeben. Auch durch einen unerwartet hohen Meeresspiegelanstieg innerhalb der nächsten 100 Jahre von 1 m läge der Plangeltungsbereich immer noch über 6 m üNN. Auch große Teile des Küstenschutzwaldes liegen mehr als 2,5 m üNN, sodass auch der Waldrand nicht akut durch den Meeresspiegelanstieg gefährdet ist. Ein Pufferstreifen zur dynamischen Entwicklung des Küstenschutzwaldes wird daher als nicht notwendig erachtet. Auf Rückfrage der Hansestadt Wismar gegenüber dem StALU wurde mitgeteilt, dass auch eine Bebauung in einem geringeren Abstand als 200 m den Belangen des Küstenschutzes nicht entgegensteht. Die Anzeige wird entsprechend erfolgen. zu 3.3. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Hinweise zu Altlasten sind nicht bekannt. Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz werden entsprechend beachtet. zu 4.1.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine BImSch-pflichtigen Betriebe zu beachten sind. zu 4.1.2. Zum Nachweis des ausreichenden Schutzes vor Lärm werden entsprechende Gutachten erstellt. Diese Gutachten werden zum Gegenstand des Beteiligungsverfahrens.	Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		zu 4.2. Die Anforderungen an die geordnete Abfallentsorgung sind zu beachten. Hinweise für Auffälligkeiten sind entsprechend zu berücksichtigen.	Zu berücksichtigen.

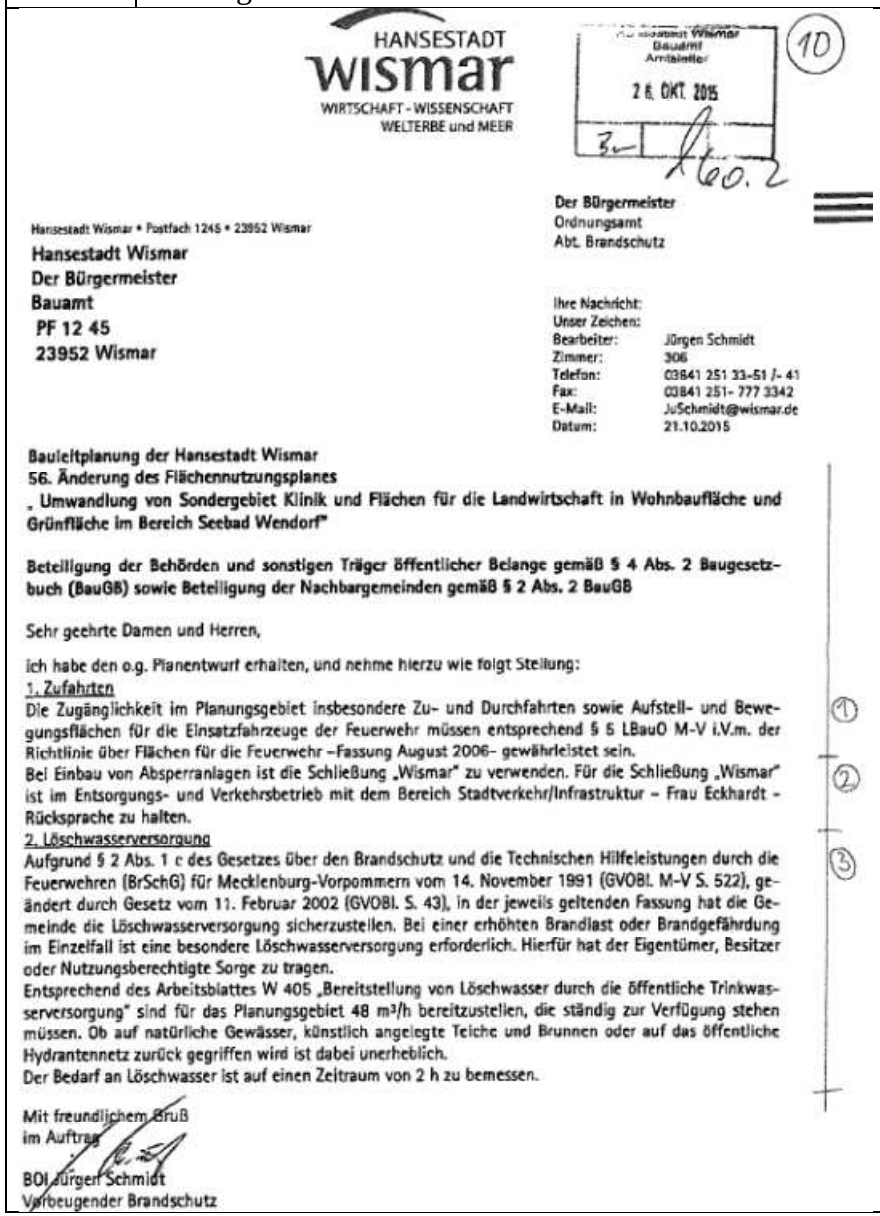
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
5	(02.11.2015) Cornelia Mahnel - S14129_56. Änd. FNP Wismar, "Umwandlung von Page 1 Von: <Susann.Foerster@lung.mv-regierung.de> An: <cmahnel@wismar.de> Datum: 29.10.2015 15:18 Betreff: S14129_56. Änd. FNP Wismar, "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf" Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben. Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen (FNP) keine Stellungnahme ab. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag S. Förster Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Goldberger Str. 12 18273 Güstrow mailto:susann.foerster@lung.mv-regierung.de Tel.: 03843777-402 Fax: 03843777-9402 URL: http://www.lung.mv-regierung.de/	zu 1. Das LUNG gibt keine Stellungnahme ab. Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS WBV „Wallensteingraben- Küste“, Am Webberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg Hansestadt Wismar PF 1245 23952 Wismar Bearbeiter / Ihre Zeichen/Nachricht vom / Unser Zeichen / Datum Dorf Mecklenburg, den 09.10.2015 **Betr.: 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, dem o. g. Änderung des F - Planes wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Im Bereich der Änderung ist das Gewässer Nr. 11:0:25 vorhanden, welches entsprechend zu berücksichtigen ist. (1) (2) Mit freundlichem Gruß U. Brüsewitz Uwe Brüsewitz Geschäftsführer	zu 1. Die Hansestadt Wismar nimmt die Zustimmung des WBV zur Kenntnis. zu 2. Das Gewässer II. Ordnung ist zu berücksichtigen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. Die Gewässer-Nr. ist zu ergänzen (Pkt. 7.3).	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8	Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand Forstamt Grevesmühlen Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Goslorf Hansestadt Wismar Bauamt/ Abtlg. Planung Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 15. OKT 2015 Forstamt Grevesmühlen Bearbeitet von: Frau Handschak Telefon: 03 88 1/ 7599-0 Fax: 03 88 1/ 7599 17 e-mail: grevesmühlen@lfoa-mv.de Aktenzeichen: 7444.381 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Goslorf, den 07.09.2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Damen und Herren, zur oben genannten 56. Änderung nehme ich wie folgt Stellung: Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben. (1) Waldflächen sind im B-/F- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m. Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde. Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG). Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden **Den Planungen der 56.Änderung wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.** (2) Begründung: Angrenzend an den Geltungsbereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich Wald laut Landeswaldgesetz. (3)	zu 1. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Die Hansestadt Wismar nimmt zur Kenntnis, dass der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt wird.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 3. Die Hinweise werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 behandelt. Die Anforderungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes stehen aus forstrechtlicher Sicht keine Belange entgegen.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 Alle den Wald betreffenden Belange sind im Rahmen der B- Planaufstellung mit der Forstbehörde abzuklären. Wald darf nicht ohne Genehmigung der Forstbehörde umgewandelt werden. Unterschreitungen des Waldabstandes für Wohnbebauung sind nicht zulässig. Mit freundlichen Grüßen i.A. Peter Rabe Forstamtsleiter		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 4. NOV. 2015 15 02 - 602 **Deutscher Wetterdienst** **Wetter und Klima aus einer Hand** DWD Deutscher Wetterdienst - Postfach 60 05 52 - 14408 Potsdam Hansestadt Wismar Postfach 12 46 23952 Wismar **Abteilung Personal und Verwaltung** Ansprechpartner: Frau Schönefeld Telefon: 0698062-5022 E-Mail: Silvia.Schoenefeld@dwd.de Geschäftszeichen: PB15PD/18.01.02/15/180 Fax: 0698062-5033 UST-ID: DE221793973 Potsdam, 29. Oktober 2015 **Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange** **hier: 56. Änderung des FNP „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“** **Ihr Schreiben vom 30.09.2015** Sehr geehrte Damen und Herren, das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. ① Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Anerkennung als Kur- und Erholungsort, die Windenergienutzung o. a. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. ② Zu unserer Entlastung erhalten Sie Ihre Unterlagen zurück. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Anlage ✓ Leifheit Leiter der Verwaltungsstelle Potsdam	zu 1. Einwände bestehen nicht. zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

HANSESTADT
wismar
WIRTSCHAFT - WISSENSCHAFT
WELTERBE und MEER

Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 26. OKT. 2015 10

Der Bürgermeister
Ordnungsamt
Abt. Brandschutz

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar
Hansestadt Wismar
Der Bürgermeister
Bauamt
PF 12 45
23952 Wismar

Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Bearbeiter: Jürgen Schmidt
Zimmer: 306
Telefon: 03841 251 33-51 /- 41
Fax: 03841 251- 777 3342
E-Mail: JuSchmidt@wismar.de
Datum: 21.10.2015

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"

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den o.g. Planentwurf erhalten, und nehme hierzu wie folgt Stellung:

1. Zufahrten

Die Zugänglichkeit im Planungsgebiet insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr –Fassung August 2006– gewährleistet sein. ①

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar" zu verwenden. Für die Schließung „Wismar" ist im Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb mit dem Bereich Stadtverkehr/Infrastruktur – Frau Eckhardt - Rücksprache zu halten. ②

2. Löschwasserversorgung

Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. S. 43), in der jeweils geltenden Fassung hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. ③

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für das Planungsgebiet 48 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurück gegriffen wird ist dabei unerheblich.

Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 h zu bemessen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

BOI Jürgen Schmidt
Vorbeugender Brandschutz

	zu 1. Die Anforderungen an die Zufahrten für die Feuerwehr sind im Zuge der weiterführenden Planung zu beachten. Die Erreichbarkeit des Plangebietes wird durch die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gesichert. Unter Berücksichtigung verschiedener Varianten der verkehrlichen Anbindung sieht die Hansestadt Wismar die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße vor. Darüber hinaus ist eine Anbindung des Plangebietes in Richtung Erwin-Fischer-Straße als Havarieweg (Geh- und Radweg für Fahrzeuge bis 7,5 t) vorgesehen, so dass das Plangebiet im Havariefall über eine 2. Anbindung erreichbar ist. Dies ist in der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ergänzen. Bei der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die gesetzlichen Anforderungen zu beachten.	Zu berücksichtigen.
	zu 2. Der Hinweis ist im Zuge der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten.	Zu berücksichtigen.
	zu 3. Die Bereitstellung von Löschwasser ist in erforderlichem Maße von der Hansestadt Wismar sicherzustellen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt dies mit der weiterführenden Planung. Gemäß der vorliegenden Stellungnahme ist für das Plangebiet von einem Bedarf von 48 m³/h über 2 h auszugehen. Die Begründung wird ergänzt.	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	12 60- Bauamt 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Wismar, den 15.10.2015 Frau Feichtinger Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 20 OKT. 2015 60,2 60- Bauamt 60.2 Abt. Planung im Hause **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** **„Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"** **Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB** **hier: gemeinsame Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Denkmalschutz und Bodendenkmalschutz** Sehr geehrte Frau Mahnel, aus Sicht der Abt. Sanierung und Denkmalschutz als untere Denkmalschutzbehörde möchten wir Ihnen zur geplanten 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Seebad Wendorf im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nachfolgende fachspezifischen Hinweise und Anregungen mitteilen: Denkmalschutz: Es bestehen keine fachspezifischen Bedenken und Anregungen zur geplanten 56. Änderung des Flächennutzungsplanes. (1) Bodendenkmalschutz: Der o. g. Planänderung steht aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind bekannt und werden berücksichtigt. (2) Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Günter Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz	zu 1. Aus Sicht des Denkmalschutzes werden weder Anregungen noch Hinweise oder Bedenken gegen die vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplanes hervorgebracht. Die Ausführungen in der Begründung werden ergänzt. zu 2. Aus Sicht des Bodendenkmalschutzes werden weder Anregungen oder Hinweise noch Bedenken geäußert. Die Belange sind mit der vorliegenden Planung hinreichend berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	13 **Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern – Archäologie und Denkmalpflege –** Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 12 52 19011 Schwerin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung Postfach 12 45 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 28. OKT. 2015 60.2 Ihr Schreiben: 30.09.2015 Ihr Zeichen: Bearbeitet von: Bauleitplanung Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny Mein Zeichen: 01-1-HWI/Wismar, Hansestadt-56-02 (Bitte immer angeben!) Schwerin, den 27.10.2015 **Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar, hier: 56. Änderung "Umwandlung von Sondergebiet Klinik in Wohnbaufläche im Bereich Seebad Wendorf, hier: Behördenbeteiligung, Status Entwurf** Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Sehr geehrte Damen und Herren, in der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt. Weitere Anregungen werden nicht gegeben. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag nachrichtlich an: Untere Denkmalschutzbehörde, HWI gez. Dr. Detlef Jantzen Landesarchäologe gez. Dr. Bettina Gnekow Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.	1 zu 1. Anregungen oder Bedenken noch Hinweise werden zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht hervorgebracht. Belange werden bereits mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(02.11.2015) Cornelia Mahnel - Bauleitplanung / 56. Änderung des Seite 14 **Von:** Sandra Mitschard **An:** Mahnel, Cornelia **Datum:** 28.10.2015 11:58 **Betreff:** Bauleitplanung / 56. Änderung des Flächennutzungsplanes Sehr geehrte Frau Mahnel, der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" wird vom Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur zugestimmt. (1) Mit freundlichen Grüßen Norbert Huschner HANSESTADT WISMAR Amt für Welterbe, Tourismus und Kultur Lübsche Straße 23 23966 Wismar Telefon: 03841 / 22 52 91 01 Fax: 03841 / 251 9022	zu 1. Die Zustimmung des Amtes wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	15 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 D-23966 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt - 5. OKT 2015 bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 588-46256255 E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de Internet: http://www.laiv-mv.de Az: 341 - TOEB201500805 Schwerin, den 02.10.2015 **Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern** hier: B-Plan Nr. 82/ 13 Wohngebiet Seebad Wendorf ... sowie ... F.Plan ; 56.Änderung Umwandlung Sondergebiet Klinik ... Ber. Seebad Wendorf Ihr Zeichen: .HWI Wendorf Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte Sehr geehrte Damen und Herren, in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). ① Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen. ② Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel	zu 1. Festpunkte im Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar sind nicht vorhanden. Hinweise werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Der Landkreis Nordwestmecklenburg ist am Planverfahren beteiligt. Eine Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes liegt nicht vor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. **Festpunkte der Lagenetze** sind **Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP)** und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.
Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfeiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrloch, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck △, in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit △ und TP, Keramikbolzen u. a.).
Bodenpunkte haben unter dem Granitpfeiler in der Regel eine Granitplatte.
Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. **Höhenfestpunkte (HFP)** sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.
Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.
Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfeiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. **Festpunkte der Schwerenetze (SFP)** sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerebezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10^{-5} m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.
SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und △), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck △ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfeiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. **Gesetzliche Grundlage** für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)“ vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713).
Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbauberechtigte u. a.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatten auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebessert, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

- **Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken** werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei Ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

- **Für ermittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.
Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

- **Ordnungswidrig handelt**, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.

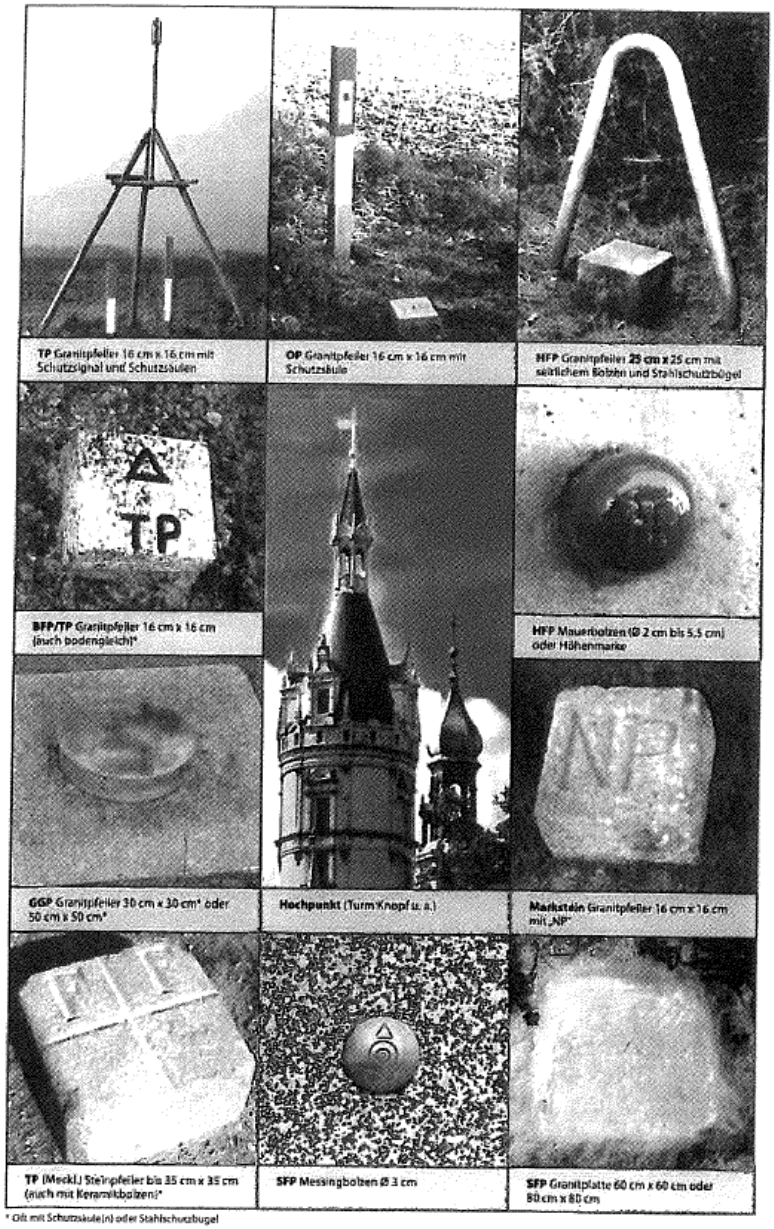
Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das

Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-56256260
E-Mail: Raumbezug@lv-mv.de
Internet: http:// www.lverma-mv.de

Herausgeber:
© Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014

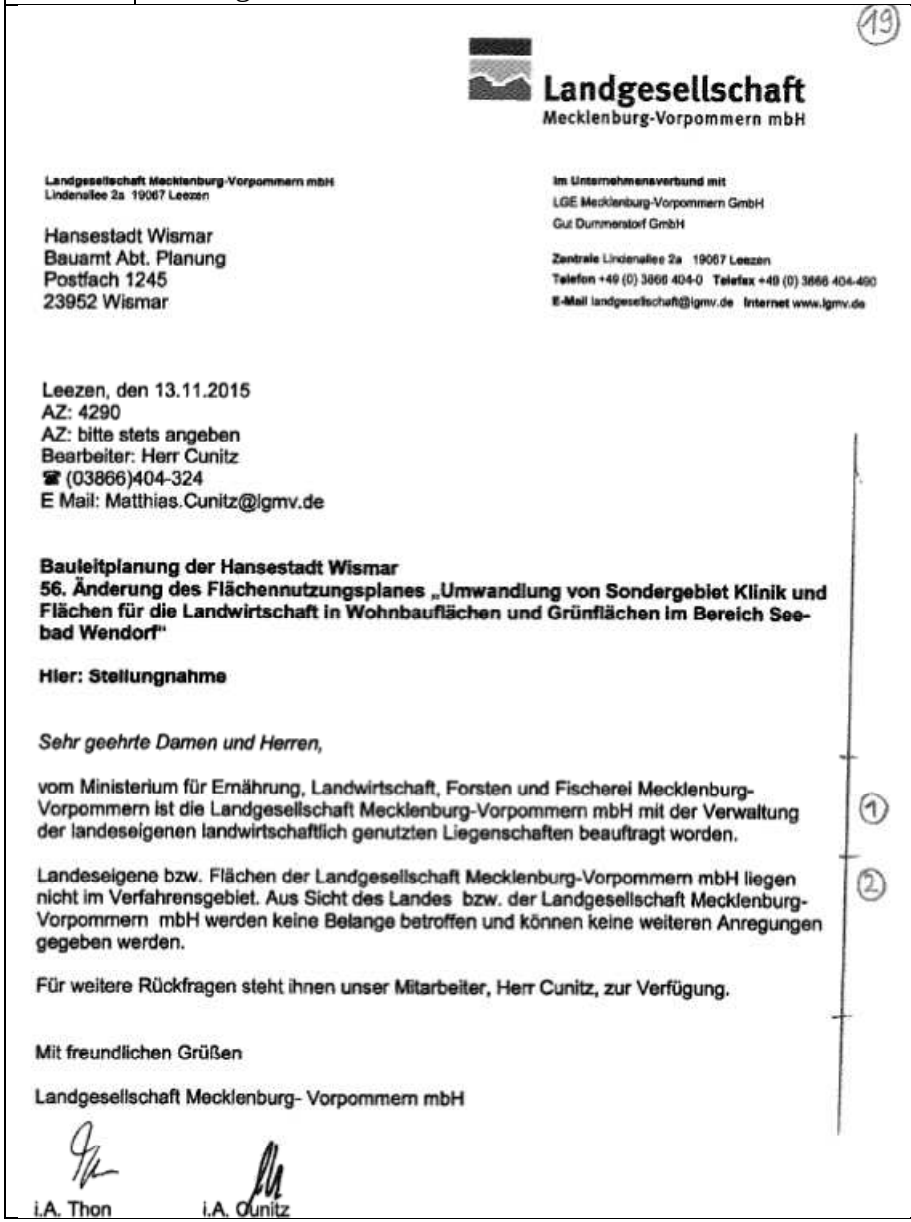
Druck:
Landesamt für Innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze



* Ob mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin 25 Mecklenburg Vorpommern 18 Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Wiesenstraße 4 Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 26. OKT. 2015 60.2 Bearbeitet von: Herrn Michaelis Telefon: 0385 50967251 AZ: SN-B1028-TÖB-05-52.07/2015 Schwerin, 22.10.2015 Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"** Ihr Schreiben vom 30.09.2015 mit Anlagen Sehr geehrte Damen und Herren, nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. (1) Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. (2) Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.* Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist. Mit freundlichen Grüßen i.V. Michael Bleyder Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin	zu 1. Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht. zu 2. Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass die vom Land zu vertretenden Ressorts eigenständig intern beteiligt werden. Die Stadt nimmt die Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4 BauGB vor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
19		zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. zu 2. Belange der Landgesellschaft M-V mbH werden nicht vorgetragen und sind nicht berührt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

Landgesellschaft
Mecklenburg-Vorpommern mbH

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Lindenallee 2a 19067 Leezen

Im Unternehmensverbund mit
LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Gut Dummerstorf GmbH

Zentrale Lindenallee 2a 19067 Leezen
Telefon +49 (0) 3866 404-0 Telefax +49 (0) 3866 404-490
E-Mail landgesellschaft@lgmv.de Internet www.lgmv.de

Hansestadt Wismar
Bauamt Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Leezen, den 13.11.2015
AZ: 4290
AZ: bitte stets angeben
Bearbeiter: Herr Cunitz
☎ (03866)404-324
E Mail: Matthias.Cunitz@lgmv.de

Bauleitplanung der Hansestadt Wismar
56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Grünflächen im Bereich Seebad Wendorf“

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

vom Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern ist die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH mit der Verwaltung der landeseigenen landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften beauftragt worden. (1)

Landeseigene bzw. Flächen der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH liegen nicht im Verfahrensgebiet. Aus Sicht des Landes bzw. der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH werden keine Belange betroffen und können keine weiteren Anregungen gegeben werden. (2)

Für weitere Rückfragen steht ihnen unser Mitarbeiter, Herr Cunitz, zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg- Vorpommern mbH

i.A. Thon i.A. Cunitz

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	21 IHK Industrie- und Handelskammer zu Schwerin 25 JAHRE GRENZENLOS ERFOLGREICH Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin Hansestadt Wismar Frau Mahnel Postfach 1245 23952 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter – 2. NOV. 2015 Ihre Zeichen/Nachricht vom 30.09.2015 Ihr Ansprechpartner Hannes Schubert E-Mail schubert@schwerin.ihk.de Tel. 0385 5103-209 Fax 0385 5103-9209 29.10.2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"** Sehr geehrte Frau Mahnel, wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit und kommen der Aufforderung zur Stellungnahme gern nach. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar zielt darauf ab, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" durchzuführen. 1 Aufgrund der raumordnerischen Einstufung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum obliegt ihr eine besondere Bedeutung als Wohnstandort sowie zur Weiterentwicklung als solcher. In Hinblick auf das Gebot der Innenentwicklung erfüllt der gewählte Standort die Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung jedoch nicht. Der daher notwendige Vergleich mit Alternativflächen wurde in einer umfassenden Betrachtung im Rahmen des zugehörigen B-Plans durchgeführt und kam zu dem Ergebnis, dass kein anderes, den Planungszielen der Hansestadt Wismar entsprechendes, Plangebiet vorliegt. Des Weiteren wurde bei der letzten Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes im Jahr 2013 festgestellt, dass der Stadtteil Wendorf hinsichtlich Lagequalität und Funktionalität über besondere Qualitäten verfügt. Die Schaffung hochwertiger Wohnbauflächen in Wendorf wurde im Maßnahmenplan zum ISEK festgehalten und kann somit auf dieser Basis hergeleitet werden. Die Teilflächen des beplanten Gebietes sind in der übergeordneten Raumplanung als Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Die Interessen dieser Wirtschaftsbereiche gilt es bei dem vorliegenden Planvorhaben daher besonders zu berücksichtigen. Die Planungen dürfen insbesondere der touristischen Entwicklung, zum Beispiel bei der Gestaltung eines durchgängigen Fuß- und Radweges an 2	zu 1. Die Aussagen zur Planung werden zur Kenntnis genommen. Den Darlegungen zur Herleitung der Bebauung wird gefolgt. zu 2. Die IHK verweist auf touristische und landwirtschaftliche Belange gemäß Raumplanung. Hieraus resultierend wird darauf hingewiesen, dass die Planung Belangen der touristischen Entwicklung nicht entgegenstehen soll. Der überörtliche Geh- und Radwegeverkehr wird entsprechend beachtet. Dazu gehört auch die Integration an das vorhandene übergeordnete Radwegenetz. Die Begründung enthält bereits entsprechende Ausführungen. Zu den Belangen des Handels, des Handwerks, des Gewerbes/der Industrie hat die IHK keine Anregungen oder Hinweise geäußert.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

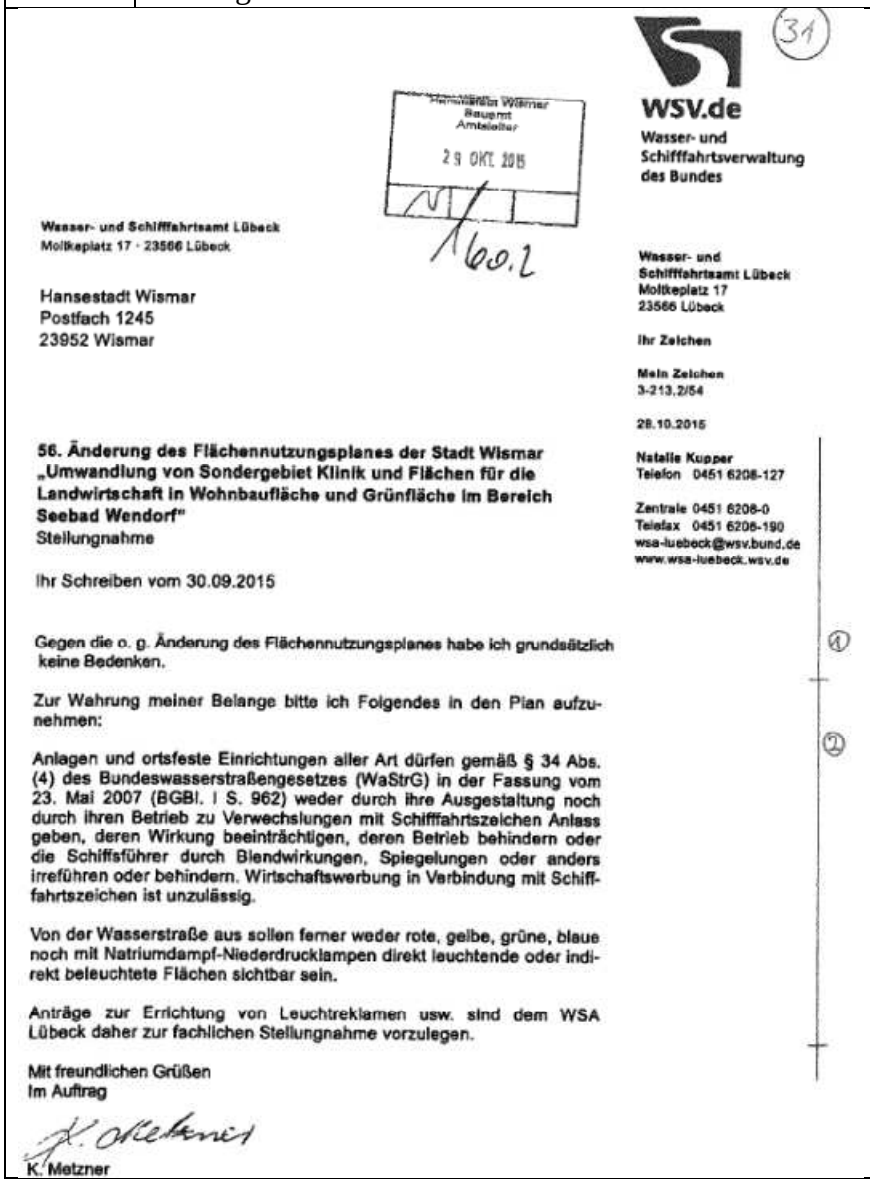
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	der Wismarbucht, an der in unmittelbarer Nähe gelegenen Ostseeküste nicht im Wege stehen. ② Mit freundlichen Grüßen Hannes Schubert Geschäftsbereich Standortpolitik, International		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	22 60 JAHRE Bundeswehr **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** Infra I 3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn Hansestadt Wismar Am Markt 1 23966 Wismar Fontainengraben 200, 53123 Bonn Postfach 29 63, 53019 Bonn Telefon: +49 (0)228 5504 – 5463 Telefax: +49 (0)228 5504 – 5763 Bw: 3402 – 5463 baiudbwtoeb@bundeswehr.org Aktenzeichen: Infra I 3 – 45-60-00 Bearbeiter/-in: Herr G. Schmidt Bonn, 08. Oktober 2015 **Stellungnahme;** **per E-Mail** hier: 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Seebad Wendorf“ Ihr Schreiben vom 30.09.2015 - / - Sehr geehrte Damen und Herren, die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst. ① ② Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Wohngebiet Firsthöhen bis zu 9,50 Meter über Grund. Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig. ③ Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. ④ Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag *Im Original gezeichnet* G. Schmidt	zu 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist zu ergänzen. zu 2. Bedenken oder Einwände werden nicht vorgetragen bei Einhaltung der im Entwurf angegebenen Höhenentwicklung. Die Begründung ist zu ergänzen. zu 3. Die Beteiligung am B-Planverfahren nimmt die Hansestadt Wismar nach den Vorgaben des § 4 BauGB bzw. § 4a BauGB vor. zu 4. Die Anregung ist zu beachten. Der vorliegende Entwurf sieht derartige Höhen (mehr als 30 m über Oberfläche Gelände) nicht vor.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	25 **Hauptzollamt Stralsund** ZOLL Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund nur per E-Mail Hansestadt Wismar - Bauamt- Abt. Planung Postfach 1245 23952 Wismar c.mahnel@wismar.de bauamt@wismar.de BEARBEITET VON Herr Obitz TEL 0 38 31. 3 56 - 13 69 (oder 3 56 - 0) FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20 E-MAIL poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de DATUM 23. Oktober 2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"** Ihr Schreiben vom 30.09.2015 **Z 2316 B - BB 69/2015 - B 110001** (bei Antwort bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" folgendes an: 1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht **keine Einwendungen** gegen den Entwurf. 1	zu 1. Einwände werden nicht hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2 Darüber hinaus gebe ich folgende **Hinweise**: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Böhning *Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.*	zu 2. Die Hinweise sind für das vorliegende Bauleitplanverfahren nicht relevant.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
28	Straßenbauamt Schwerin Hansestadt Wismar Bauamt 15 OKT 2015 60.2 Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 66-68 19061 Schwerin Hansestadt Wismar Postfach 1245 23952 Wismar Bearbeiter: Herr Jefremow Telefon: 0385/511-4422 Telefax: 0385/511-4150 E-Mail: Marcel.Jefremow@sbv.mv-regierung.de Geschäftsz: 2441-512-00-2015/119 Datum: 08.10.2015 **Stellungnahme zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"** Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 30.09.2015, teile ich Ihnen mit, dass von der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes zur „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind. Gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar bestehen daher in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Mit freundlichen Grüßen im Auftrag Greßmann	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit von Bundes- und Landesstraßen vorliegt. Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			

31

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
29 OKT. 2015
160.2

WSV.de
Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Hansestadt Wismar
Postfach 1245
23952 Wismar

Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
3-213.2/54

28.10.2015

Natalie Kupper
Telefon 0451 6208-127

Zentrale 0451 6208-0
Telefax 0451 6208-190
wsa-luebeck@wsv.bund.de
www.wsa-luebeck.wsv.de

56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wismar „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"
Stellungnahme

Ihr Schreiben vom 30.09.2015

Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich grundsätzlich keine Bedenken. ①

Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. ②

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

K. Metzner

	zu 1. Bedenken werden nicht hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen.
	zu 2. Die Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten. Die Begründung ist zu ergänzen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

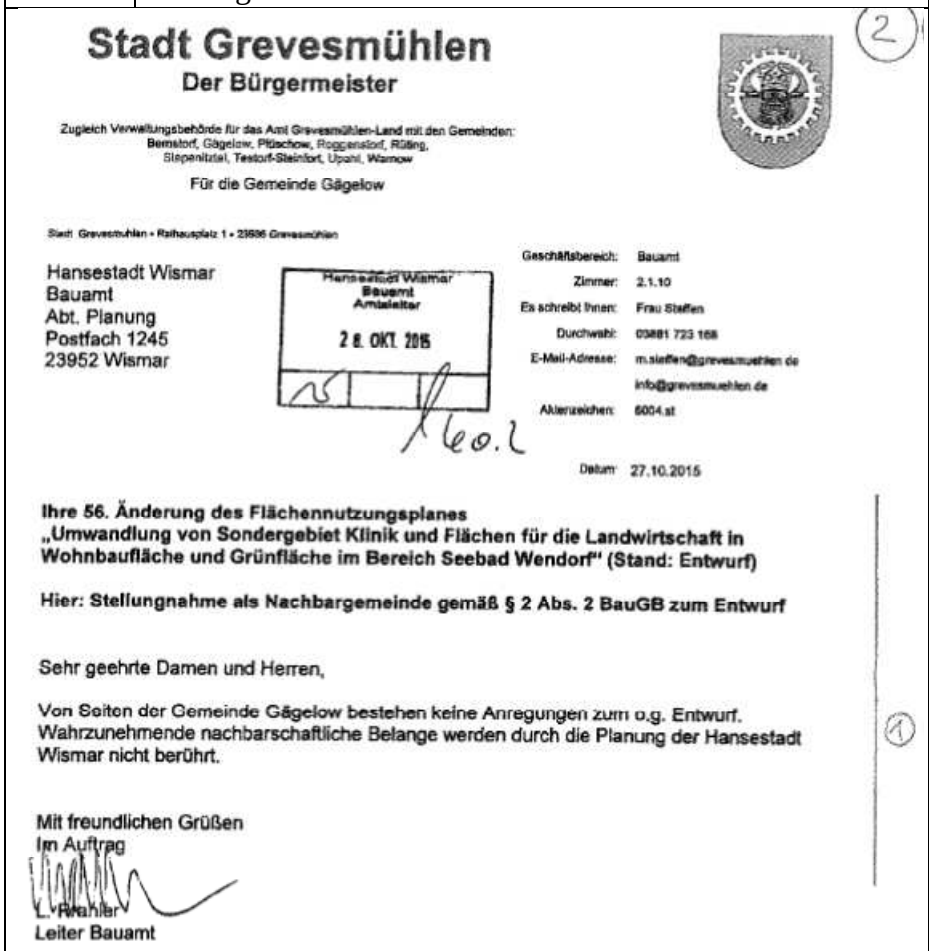
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	32 **e.dis** Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 12. OKT. 2015 E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree Hansestadt Wismat Bauamt Abt. Planung Am Markt 1 23966 Wismar E.DIS AG Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis.de Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow Neubukow, 08 Oktober 2015 T 038294 75-282 F 038294 75-206 norbert.lange @e-dis.de Unser Zeichen NR-M-O- **56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen und Grünfläche im Bereicheich Seebad Wendorf"** **und** **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** **Bitte stets angeben: Upl/15/20** Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die o.g Planungen bestehen unserseits bei Beachtung nachfolgend genannter Hinweise keine Bedenken. ① Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens. ② Auskünfte über elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar holen Sie bitte bei den Stadtwerken Wismar ein. ③ Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen E.DIS AG Norbert Lange i.V. Mario bauschat Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas Könlg Vorstand: Bernd Dubberstein (Vorsitzender) Manfred Paasch Dr. Andreas Reichel Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 7488 St.Nr. 063/108/00076 Ust.Id. DE 812/739/547 Gläubiger-Id. DE97ZZZ00000121510 Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree Konto 6 507 915 BLZ 170 400 88 IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00		
		zu 1. Anregungen oder Bedenken werden nicht hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Anlagen der E.DIS AG sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 3. Die Stadtwerke Wismar sind am Aufstellungsverfahren der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt (siehe lfd. Nr. 34 dieser Auswertung der Stellungnahmen).	Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(33) EVB ENTSORGUNGS-UND VERKEHRSBETRIEB DER HANSESTADT WISMAR Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung Bearbeiter: Frau Kalsow Telefon: 7 49-402 Fax: 7 49-444 E-Mail: ilkalsow@evb-hwi.de Datum: 12-10-2015 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsinitter 16. OKT. 2015 60.2 60 - Bauamt Abt. Planung **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf "** Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes von Seiten des Entsorgungs- und Verkehrsbetriebes der Hansestadt Wismar, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, keine Einwände bestehen. (1) Für weitere Rücksprachen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Mit freundlichem Gruß Dittmer Bereichsleiterin	zu 1. Anregungen oder Einwände werden seitens des EVB, Bereich Entwässerung und Straßenunterhaltung, nicht hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	34 stadtwerke WISMAR Tag für Tag VOLLER ENERGIE Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter – 5. NOV. 2015 Stadtwerke Wismar GmbH Postfach 11 23951 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Stadtwerke Wismar GmbH Flöter Weg 6 - 12 23970 Wismar Tel.: 03841 233 0 Service Hotline: 03841 233 332 Fax: 03841 233 111 service@stadtwerke-wismar.de www.stadtwerke-wismar.de Ihre Nachricht vom: 30.09.2015 · Ihr Zeichen: · Unser Zeichen: TPfla · Bearbeiter: Herr Piotrowski · Telefondurchwahl: 03841 233425 · Datum: 02.11.2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“** **Reg. Nr.: 380/15** **Az: 8 - 163** Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, zum Zeitpunkt unserer Stellungnahme zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ lagen uns folgenden Unterlagen als sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Einsicht- und Stellungnahme vor: ① - das Anschreiben der Hansestadt Wismar vom 30.09.2015 - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“, Stand: Entwurf - Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“, Stand: Entwurf Aus Sicht der Stadtwerke Wismar GmbH sind zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Einwände vorzubringen. ② Freundliche Grüße Ihre Stadtwerke Wismar GmbH i. V. André Maron · i. A. Karol Piotrowski	zu 1. Zur Stellungnahme vorgelegte Unterlagen werden aufgeführt. zu 2. Es werden weder Einwände noch Anregungen oder Hinweise hervorgebracht.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	36 50hertz Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter - 9. OKT. 2015 50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12435 Berlin Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung Frau Mahnel PF 1245 23952 Wismar 50Hertz Transmission GmbH TG Netzbetrieb Eichenstraße 3A 12435 Berlin Datum 06.10.2015 Unsere Zeichen Fr 20150681-0 Ansprechpartnerin Frau Friedrich Telefon-Durchwahl 030-5150-2055 Fax-Durchwahl 030-5150-2707 E-Mail sylvia.friedrich@50hertz.com oder leitungsauskunft@50hertz.com Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom 30.09.2015 Vorsitzender des Aufsichtsrates Chris Peeters Geschäftsführer Boris Schucht, Vorsitz Marco Nix Dr. Frank Golletz Dr. Dirk Biermann Sitz der Gesellschaft Berlin Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446 Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 DE75 5121 0600 9223 7410 19 BNPADEFF USt.-Id-Nr. DE813473551 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar** Sehr geehrte Frau Mahnel, Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten. Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor: - *Planzeichnung* - *Begründung* Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Freundliche Grüße 50Hertz Transmission GmbH i.A. Kretschmer Kretschmer i.A. Friedrich Friedrich ① ② zu 1. Zur Stellungnahme vorgelegte Unterlagen werden aufgeführt. zu 2. Es wird darauf hingewiesen, dass weder Anlagen vorhanden noch in nächster Zeit geplant sind.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	37 Im Auftrag der ontras Gastransport GmbH Im Auftrag der VNG Gasspeicher GDMcom Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 26. OKT. 2015 GDMcom mbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig Hansestadt Wismar Bauamt, Abt. Stadtplanung Postfach 12 45 **23952 Wismar** 60.2 Ansprechpartnerin: Ute Hiller Tel.: (0341) 3504-461 Fax: (0341) 3504-100 leitungsauskunft@gdmcom.de Ihr Zeichen: Unser Zeichen: GEN / HI 20630/15/00 30.09.2015 21.10.2015 Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen. *Bauleitplanung der Hansestadt Wismar - 56. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von Sondergebiet Klinik u. Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche u. Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf" (Entwurf)* *Unsere Registriernummer:* **20630/15/00** **O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.** Sehr geehrte Damen und Herren, GDMcom ist vorliegend als von der **ONTRAS Gastransport GmbH**, Leipzig („ONTRAS“) und der **VNG Gasspeicher GmbH**, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS. ① Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. ② ***Auflage:*** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom erneut zu beteiligen. ③ Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. ④ Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom. ⑤ Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung. Freundliche Grüße Sven Porsch Teamleiter Auskunft/Genehmigung Ute Hiller Sachbearbeiterin Auskunft/Genehmigung	zu 1. Es wird auf die Handlung im Namen der ONTRAS bzw. der VGS verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen oder Planungen vorhanden sind und keine Einwände bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 3. Die Hansestadt Wismar führt das Verfahren nach den Vorgaben des BauGB durch. Die erneute Beteiligung der Behörden und TÖB richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.	Zu berücksichtigen.
		zu 4. Die Stellungnahme gilt für die vorgelegten Planunterlagen. Weitere Ver- und Entsorgungsunternehmen/Medienträger sind am Planverfahren beteiligt.	Zu berücksichtigen.
		zu 5. Es wird auf die Handlung im Namen der ONTRAS bzw. der VGS verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Pötschow, Roggenstorf, Rüting,
Siepenhagen, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Hansestadt Wismar
Bauamt
Abt. Planung
Postfach 1245
23952 Wismar

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
28. OKT. 2015

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau Steffen
Durchwahl: 03881 723 168
E-Mail-Adresse: m.steffen@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004.st

Datum: 27.10.2015

Ihre 56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ (Stand: Entwurf)

Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

Von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen zum o.g. Entwurf. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Hansestadt Wismar nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

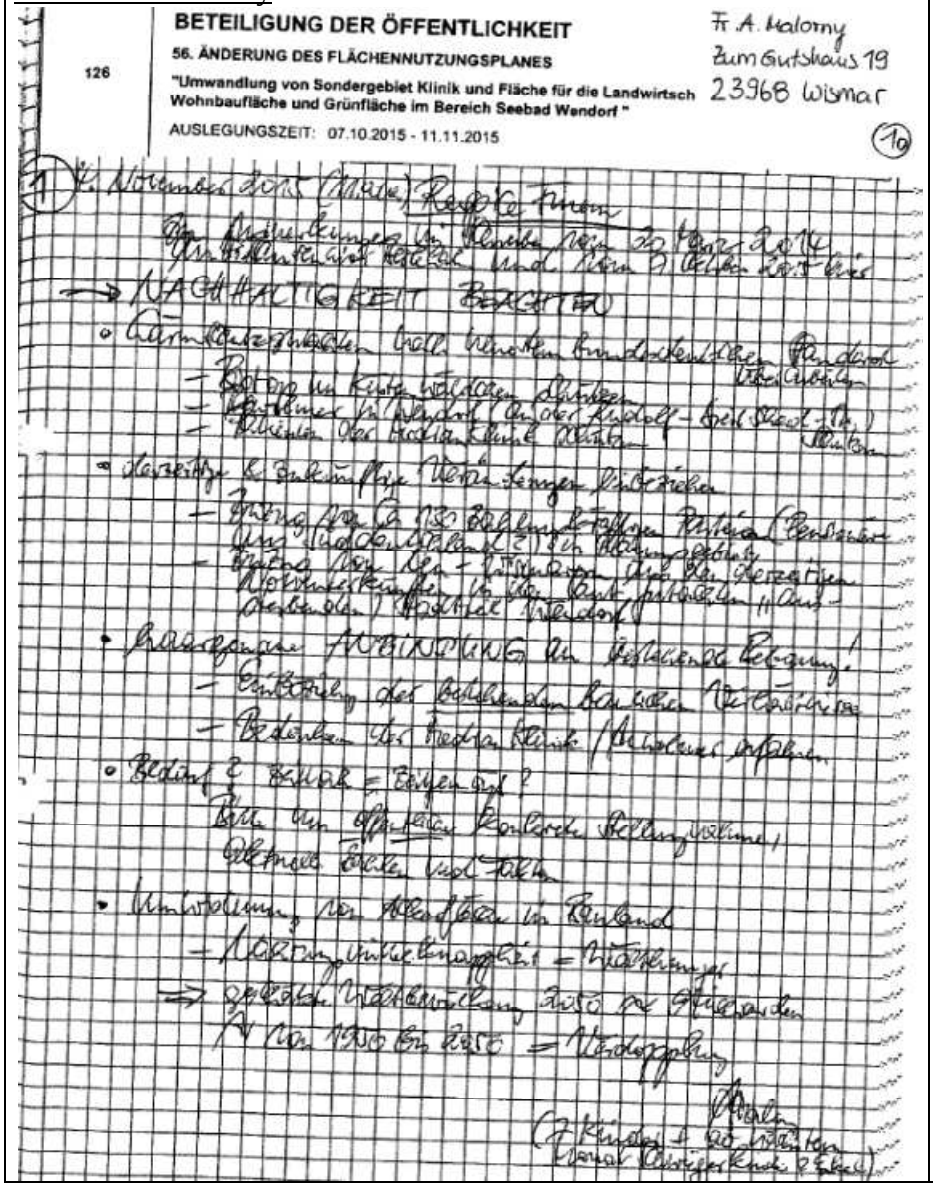
L. Rahler
Leiter Bauamt

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	**Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter _3. NOV. 2015 60.2 Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung PF 1245 23952 Wismar Sprechtage Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 8.00-12.00 Uhr Bearbeiter/in: Petra Mertins; Tel.-Durchwahl: 038426-41031; Aktenzeichen: BL/mer; Datum: 30.10.2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Krusenhagen keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 058-09/15). Mit freundlichen Grüßen Lange Abteilungsleiter	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	(8) **Amt Neuburg** **Die Amtsvorsteherin** Bau und Liegenschaften Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 21. OKT. 2015 Amt Neuburg, Hauptstraße 10a, 23974 Neuburg Hansestadt Wismar Bauamt Abt. Planung PF 1245 23952 Wismar Sprechtage Dienstag 8.00-12.00 und 14.00-17.30 Uhr Donnerstag 8.00-12.00 und 13.00-15.30 Uhr Freitag 8.00-12.00 Uhr Bearbeiter/in: Petra Mertins; Tel.-Durchwahl: 038426-41031; Aktenzeichen: BL/mer; Datum: 20.10.2015 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar** **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar gibt es seitens der Gemeinde Hornstorf keine Anregungen und Bedenken (Beschluss Nr. 117-15/15). Mit freundlichen Grüßen Lange Abteilungsleiter	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind. (1)	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Gemeinde **Ostseebad Insel Poel** Die Bürgermeisterin (9) Gemeinde Ostseebad Insel Poel · Gemeinde-Zentrum 13 · Ortsteil Kirchdorf 23999 Insel Poel Hansestadt Wismar Bauamt – Abt. Stadtplanung z.Hd. Frau Mahnel PF 1245 **23952 Wismar** Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 19 OKT. 2015 16 02-60.2 Tel.: 03 84 25/4 28 10 Fax: 03 84 25/42 81 22 www.ostseebad-insel-poel.de Auskunft erteilt: Herr Reiche Durchwahl: 038425/428116 Datum und Zeichen Ihres Schreibens Unser Zeichen ri-rei Datum 2015-10-16 Betreff: **Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** **B-Plan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“** Sehr geehrte Frau Mahnel, aus Sicht der Gemeinde Insel Poel sind keine Änderungen bzw. Ergänzungen zu den Planungen der o.g. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Flächen für Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ und dem Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ erforderlich. Die Planungen berühren nicht die durch die Gemeinde Insel Poel wahrzunehmenden Belange. (1) Mit freundlichen Grüßen Richter Gabriele Richter Bürgermeisterin	zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/1a	Frau Malorny	Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	



BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

56. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

126

"Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtsch
Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf "

AUSLEGUNGSZEIT: 07.10.2015 - 11.11.2015

F. A. Malorny
Zum Gutshaus 19
23968 Wismar

(1a)

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 1a	Frau Malorny		

Abschrift
aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010,
S. 125

Beteiligung der Öffentlichkeit
56. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“
Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015

04. November 2015, 11:00 Uhr

Respice finem ("bedenke das Ende")

Zu Anmerkungen im Schreiben vom 20. 03. 2014 an Herrn Bausenator Berkhahn und vom 07. 10. 2015 hier

> Nachhaltigkeit beachten ①

- Lärmschutzgutachten nach neuestem bundesdeutschen Standard überarbeiten ②
- Biotop im Küstenwäldchen schützen ③
- Bewohner in Wendorf (an der Rudolf-Breitscheid-Straße) schützen ④
- Patienten der Median-Klinik schützen

- derzeitige und zukünftige Veränderungen einbeziehen ⑤
- Zuzug von ca. 130 zahlungskräftigen Parteien (Pensionäre aus Süddeutschland?) in Planungsgebiet ⑥
- Zuzug von Neu-Wismarern aus den derzeitigen Notunterkünften in das laut Gutachten „aussterbende“ Stadtteil Wendorf

- haargenaue **Anbindung** an bestehende Bebauung! ④
- Einbeziehung der bestehenden baulichen Verhältnisse
- Bedenken der Median-Klinik / Anwohner erfahren

- Bedarf? Zeitnah= zeitgemäß? ⑧
Bitte um öffentliche konkrete Stellungnahme,
aktuelle Zahlen und Fakten

- Umwidmung von Ackerfläche in Bauland ⑨
- Nahrungsmittelknappheit = Welthunger
> geschätzte Weltbevölkerung 2050 ca. 9 Milliarden
>von 1950 bis 2050 = Verdopplung

Unterschrift: ???
(7 Kinder + ab nächsten Monat Schwiegerkinder und Enkel)

zu 1.
Die Hansestadt Wismar hat sich im Rahmen der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 mit den vorgetragenen Aspekten der Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst ein breites Spektrum, vom Themenfeld des Klimaschutzes bis zur Baukultur. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (im Wesentlichen als Sondergebiet Klinik) in eine Wohnbaufläche als Basis für die verbindliche Bauleitplanung. Zum geplanten städtebaulichen Konzept für das Gebiet werden bereits entsprechende Aussagen in der Begründung aufgeführt. Standortalternativen werden geprüft; eine Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche erfolgte. Die Auswirkungen der Änderung wurden betrachtet.

Zu berücksichtigen.

zu 2.
Das Gutachten Nr. 15-08-1 „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 82/13 Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar, erstellt am 07.08.2015, wurde unter Beachtung der geltenden gesetzlichen Grundlagen erstellt. Die Beurteilungsgrundlagen wurden im Gutachten aufgeführt. Weiterhin bleibt anzuführen, dass die zuständigen Behörden am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden. Zum B-Plan Nr. 82/13 äußerten die zuständigen Behörden keine Bedenken. Es ergingen keine Hinweise, die Anlass gaben, an die Aktualität der verwendeten Rechtsgrundlagen für das Schallgutachten zu zweifeln.

Nicht zu berücksichtigen.

zu 3.
Innerhalb des Geltungsbereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. Erhebliche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Der Umweltbericht enthält entsprechende Darlegungen.

Nicht zu berücksichtigen.

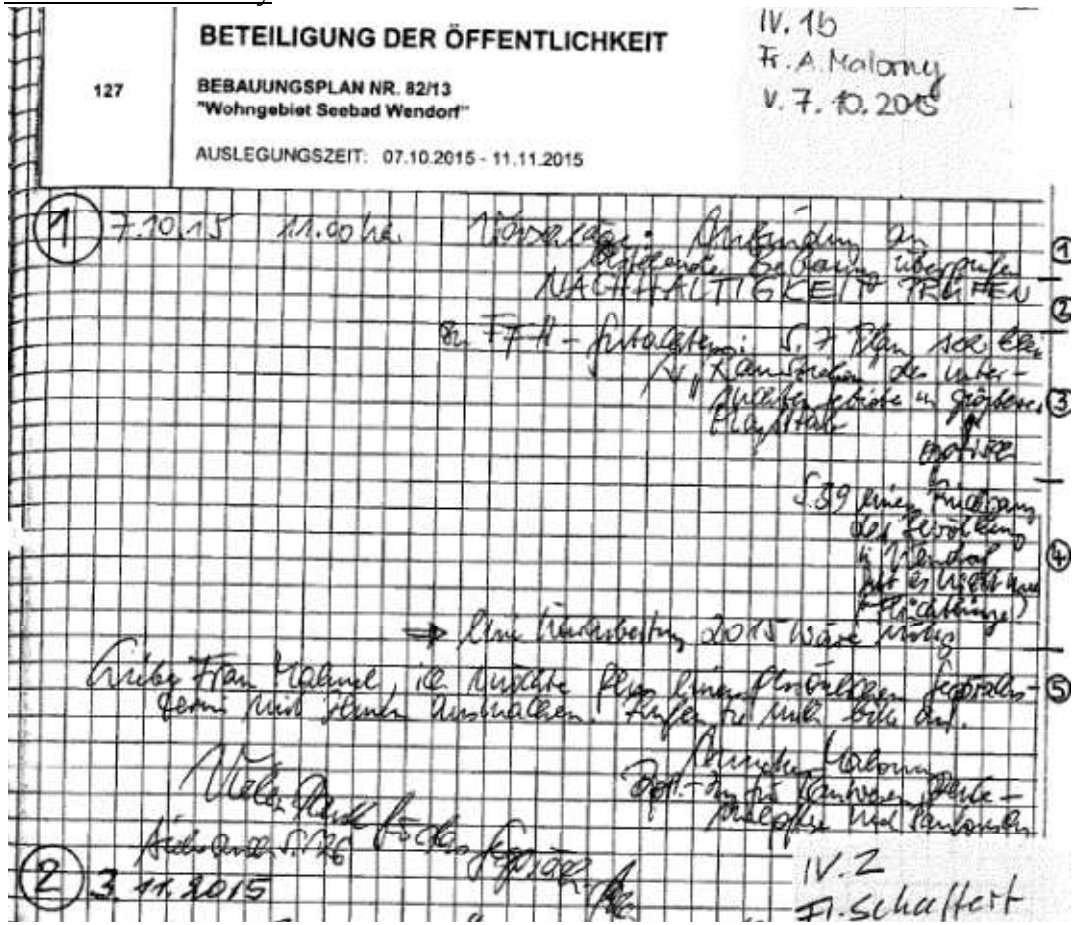
zu 4.
Die Auswirkungen der Planung auf die Bewohner an der Rudolf-Breitscheid-Straße und die Patienten der Median-Klinik aufgrund der Planung wurden in den Planunterlagen dargelegt. Die Hansestadt Wismar hat sich mit den verschiedenen Belangen befasst. Es bleibt auch hier anzuführen, dass sich die Hansestadt Wismar mit der Wahl des Standortes auseinandersetzte, weiterhin verschiedene Varianten zur Erschließung des Plangebietes untersucht hat. Wenn notwendig, so werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu sichern. Die Planunterlagen enthalten entsprechende Darlegungen.

Zu berücksichtigen.

zu 5.
Die Untersuchungen betrachten den derzeitigen Bestand und eine Prognose aufgrund der vorliegenden Planung.

Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Abschrift aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010, S. 125 **Beteiligung der Öffentlichkeit** **56. Änderung des Flächennutzungsplanes** **„Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendof“** **Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015** 04. November 2015, 11:00 Uhr Respice finem („bedenke das Ende“) Zu Anmerkungen im Schreiben vom 20. 03. 2014 an Herrn Bausenator Berkhahn und vom 07. 10. 2015 hier > Nachhaltigkeit beachten ① · Lärmschutzgutachten nach neuestem bundesdeutschen Standard überarbeiten ② ◦ Biotop im Küstenwäldchen schützen ③ ◦ Bewohner in Wendorf (an der Rudolf-Breitscheid-Straße) schützen ④ ◦ Patienten der Median-Klinik schützen · derzeitige und zukünftige Veränderungen einbeziehen ⑤ ◦ Zuzug von ca. 130 zahlungskräftigen Parteien (Pensionäre aus Süddeutschland?) in Planungsgebiet ⑥ ◦ Zuzug von Neu-Wismarern aus den derzeitigen Notunterkünften in das laut Gutachten „aussterbende“ Stadtteil Wendorf · haargenaue **Anbindung** an bestehende Bebauung! ⑦ ◦ Einbeziehung der bestehenden baulichen Verhältnisse ◦ Bedenken der Median-Klinik / Anwohner erfahren · Bedarf? Zeitnah= zeitgemäß? ⑧ Bitte um öffentliche konkrete Stellungnahme, aktuelle Zahlen und Fakten · Umwidmung von Ackerfläche in Bauland ⑨ ◦ Nahrungsmittelknappheit = Welthunger > geschätzte Weltbevölkerung 2050 ca. 9 Milliarden >von 1950 bis 2050 = Verdopplung Unterschrift: ??? (7 Kinder + ab nächsten Monat Schwiegerkinder und Enkel)	zu 6. Die Hansestadt Wismar verfügt seit Jahren über das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“, für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Hier wurde formuliert, dass ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht; im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche (siehe auch Darlegungen in der Begründung Pkt. 1.3). Der Bedarf wurde im ISEK der Hansestadt Wismar ermittelt, wobei auch Wanderungsprozesse eine Rolle spielen. zu 7. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind maßgeblich die Hauptverkehrszüge darzustellen. Eine parzellenscharfe Festsetzung der Anbindung/Verkehrsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Der Bestand und die Median-Klinik wurden in die Planung einbezogen. zu 8. Wie bereits aufgeführt, hat sich die Hansestadt Wismar mit dem Bedarf für das geplante Wohngebiet befasst. Es wird auf die entsprechenden vorhergehenden Ausführungen in der Auswertung dieser Stellungnahme hierzu verwiesen; weiterhin auf die Darlegungen in der Begründung. zu 9. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche befasst. Es wird auf die Darlegungen in der Begründung verwiesen. Die steigende Nachfrage nach Nahrungsmitteln und Futtermitteln auf dem Weltmarkt besteht. Die Hansestadt Wismar ist dem Anspruch des Gesetzgebers nachgekommen und hat hinreichend begründet, weshalb die Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden soll.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 1b Frau Malorny 		Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 1b Frau Malorny			

Abschrift
aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010,
S. 127

Beteiligung der Öffentlichkeit
Bebauungsplan Nr. 82/13
„Wohngebiet Seebad Wendof“
Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015

07. 10. 2015, 11:00 Uhr

Vorschläge: Anbindung an bestehende Bebauung überprüfen ①

Nachhaltigkeit prüfen ②

Zu FFH-Gutachten: S. 7 Plan sehr klein ③

> „Rausziehen des Untersuchungsgebietes im größeren Maßstab – optisch

S. 39 einen Rückgang der Bevölkerung in Wendorf gibt es nicht mehr (Flüchtlinge) ④
> eine Überarbeitung 2015 wäre nötig

Liebe Frau Mahnel, ich möchte gern einen persönlichen Gesprächstermin mit Ihnen ausmachen. ⑤
Rufen Sie mich bitte an.

Unterschrift: Annette Malo...
Dipl.-Ing. Für Bauwesen, Denkmalpflege
und
Bauforschung

Vielen Dank für das Gespräch. Siehe auch S. 126

Zu 1.
Das Baugebiet schließt unmittelbar an den Siedlungskörper der Hansestadt Wismar an. Für die Anbindung des Baugebietes wurden verschiedene Varianten geprüft. Diese wurden in der Begründung entsprechend dargelegt. Am günstigsten erwies sich die Erschließung des Baugebiets von Norden her über die Ernst-Scheel-Straße; über die Erwin-Fischer-Straße soll zusätzlich ein Havarieweg, der ansonsten der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dient, die ständige Erreichbarkeit gesichert werden. Die Anbindung des geplanten Baugebietes wird in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

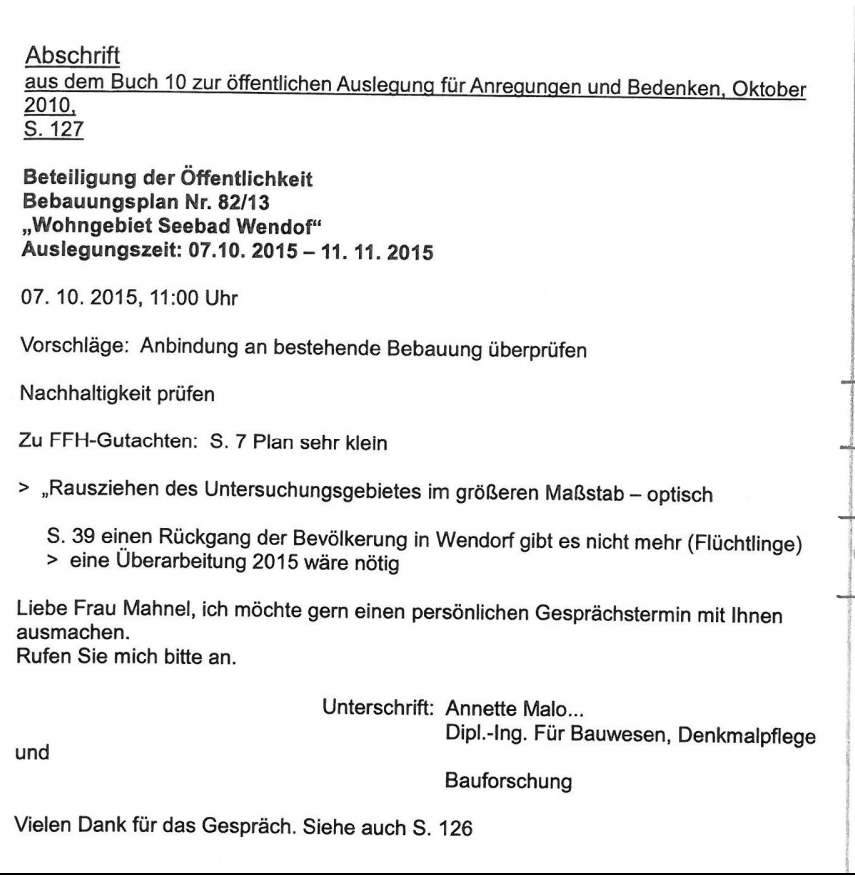
Zu 2.
Die Hansestadt Wismar hat sich im Rahmen der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 mit den vorgetragenen Aspekten der Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst ein breites Spektrum, vom Themenfeld des Klimaschutzes bis zur Baukultur. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (im Wesentlichen als Sondergebiet Klinik) in eine Wohnbaufläche als Basis für die verbindliche Bauleitplanung. Zum geplanten städtebaulichen Konzept für das Gebiet werden bereits entsprechende Aussagen in der Begründung aufgeführt. Standortalternativen werden geprüft; eine Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche erfolgte. Die Auswirkungen der Änderung wurden betrachtet.

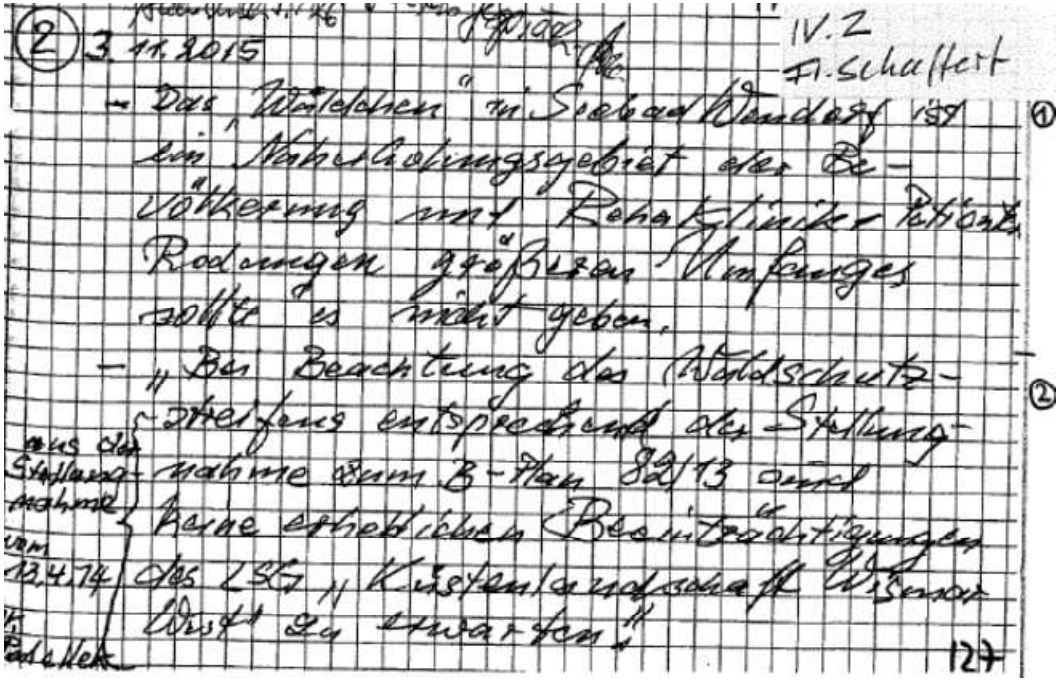
Zu 3.
Der Hinweis zur Darstellung des FFH-Gutachtens wird zur Kenntnis genommen. Es wurden zwei Dokumente zur FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt, sowohl für das FFH-Gebiet als auch für das SPA-Gebiet.
Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ zeigt auf Seite 7 das SPA-Gebiet in seiner gesamten Lage und Ausdehnung dargestellt und dient der Gesamtübersicht. Die Abbildung 2 auf Seite 23 zeigt einen Auszug mit dem Plangebiet in einem größeren Maßstab. Verschiedene nachfolgende Abbildungen zeigen z.B. den detailliert untersuchten Bereich, Wirkungsbereiche der verschiedenen Wirkfaktoren in einem geeigneten Maßstab.
Die FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ zeigt auf Seite 7 das FFH-Gebiet in seiner gesamten Lage und Ausdehnung dargestellt und dient der Gesamtübersicht. Nachfolgende Abbildungen zeigen Auszüge mit dem Plangebiet in einem größeren Maßstab. Hier werden z.B. der detailliert untersuchte Bereich und Wirkungsbereiche der verschiedenen Wirkfaktoren in einem geeigneten Maßstab gezeigt. Zusätzliche Abbildungen werden nicht als notwendig erachtet.

Zur Kenntnis zu nehmen.

Zu berücksichtigen.

Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 Abschrift aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010, S. 127 **Beteiligung der Öffentlichkeit** **Bebauungsplan Nr. 82/13** **„Wohngebiet Seebad Wendof“** **Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015** 07. 10. 2015, 11:00 Uhr Vorschläge: Anbindung an bestehende Bebauung überprüfen ① Nachhaltigkeit prüfen ② Zu FFH-Gutachten: S. 7 Plan sehr klein ③ > „Rausziehen des Untersuchungsgebietes im größeren Maßstab – optisch S. 39 einen Rückgang der Bevölkerung in Wendorf gibt es nicht mehr (Flüchtlinge) ④ > eine Überarbeitung 2015 wäre nötig Liebe Frau Mahnel, ich möchte gern einen persönlichen Gesprächstermin mit Ihnen ausmachen. ⑤ Rufen Sie mich bitte an. Unterschrift: Annette Malo... Dipl.-Ing. Für Bauwesen, Denkmalpflege und Bauforschung Vielen Dank für das Gespräch. Siehe auch S. 126	Zu 4. Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Wendorf wurde mit belastbaren Zahlen dargestellt. 2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern. Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015). Für die Auswirkungen der Flüchtlinge, die zur Zeit immer noch in die gesamte Bundesrepublik Deutschland strömen, liegen keine Zahlen in Bezug auf den Stadtteil Wendorf vor. Es ist hierbei auch der Status der Flüchtlinge zu berücksichtigen. Asylbewerber erhalten lediglich eine vorübergehende Aufenthaltsgenehmigung in Deutschland. Je nach Entscheidung über den Asylantrag wird dann ggf. eine Aufenthaltserlaubnis von unterschiedlicher Dauer erteilt. Somit stellt die Hansestadt auf das vorliegende Zahlenmaterial weiter ab. Zu 5. Der Wunsch nach einem Gesprächstermin wurde zur Kenntnis genommen. Anregungen oder Hinweise zur Niederschrift liegen nicht vor.	Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2 Frau Schaffert 		Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

(2) 3.11.2015

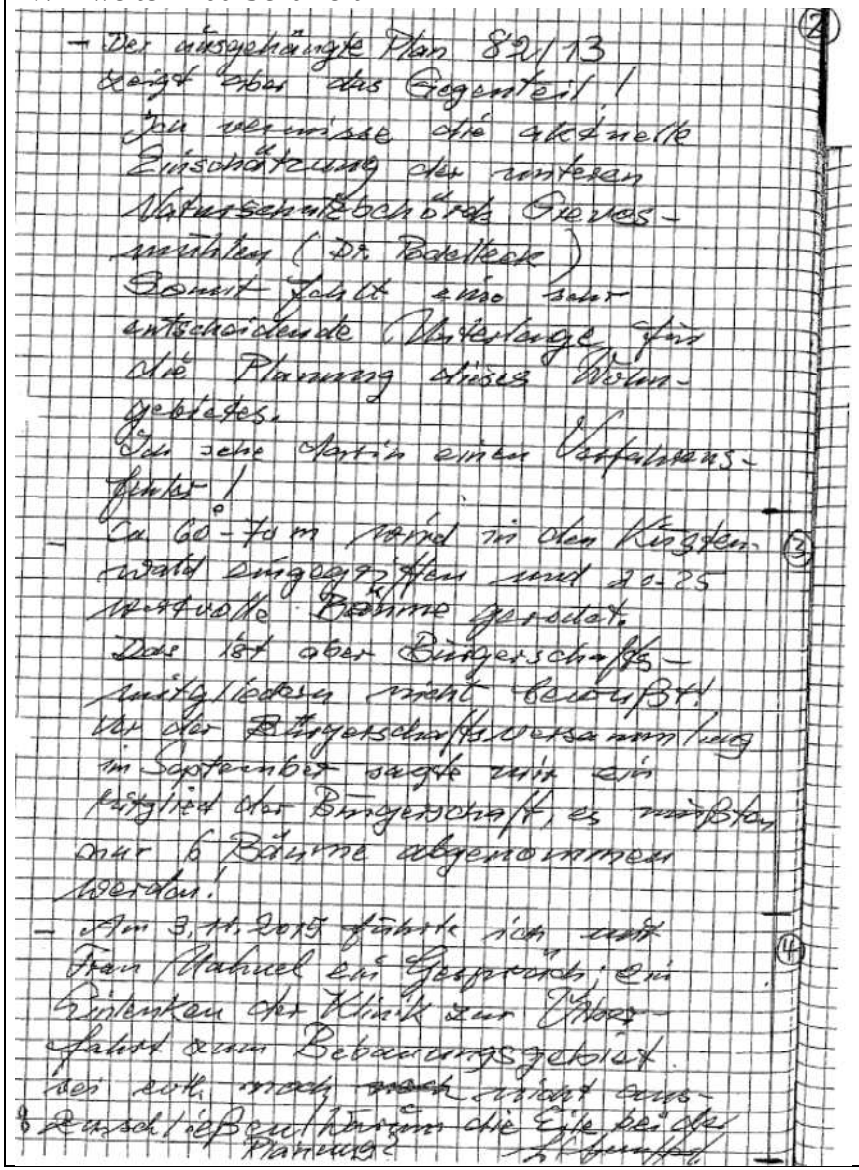
IV.2
Fr. Schaffert

- Das Wäldchen „n Seebad Wendorf ist ① ein Naherholungsgebiet der Bevölkerung und Reha-Kliniker Patienten. Rodungen großen Umfanges sollte es nicht geben.
- „ Bei Beachtung des Artenschutzbestimmungen entsprechend der Stellungnahme zum B-Plan 32/13 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „ Küstenlandschaft Wismar ② durch zu erwarten.“

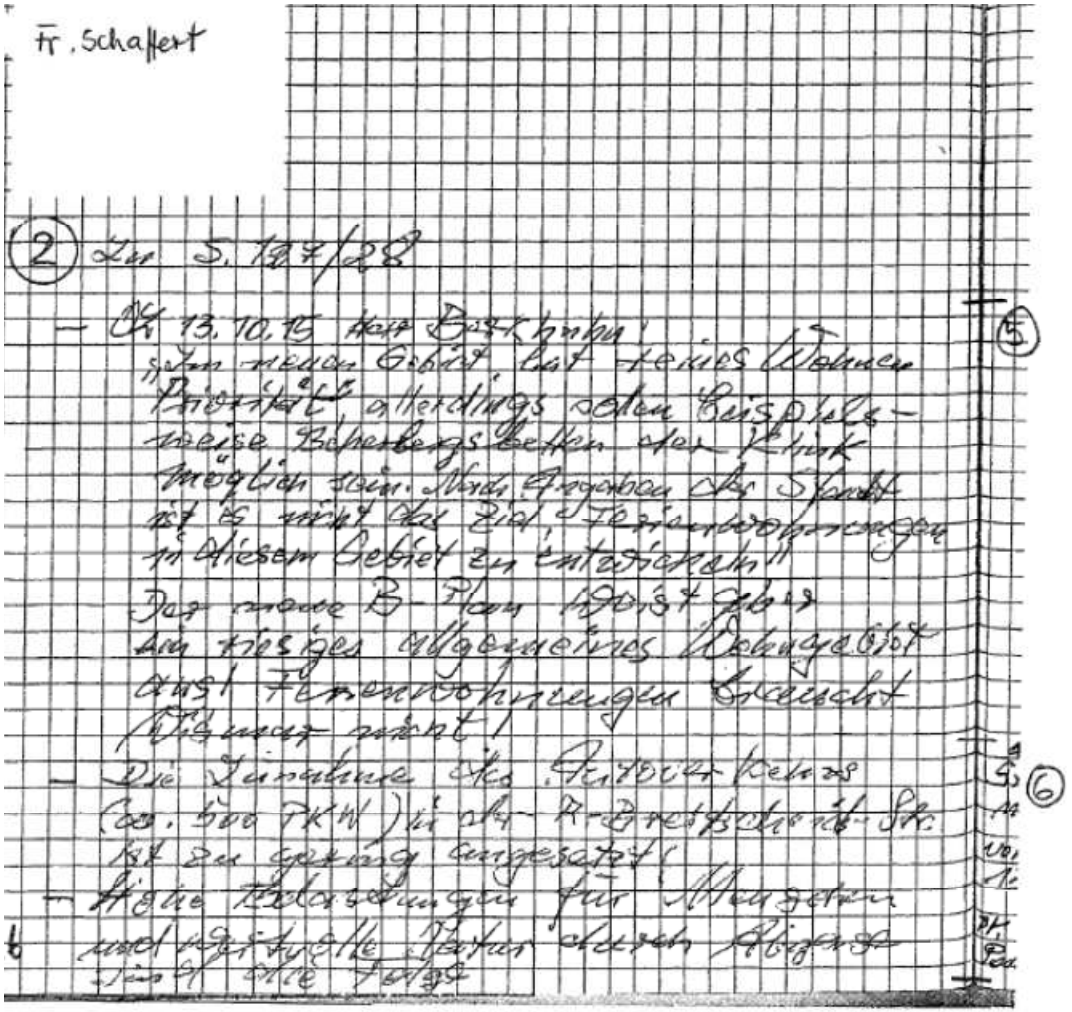
aus der Stellungnahme vom 13.4.14

127

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2	Frau Schaffert Abschrift aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010, S. 127 **Beteiligung der Öffentlichkeit** **Bebauungsplan Nr. 82/13** **„Wohngebiet Seebad Wendof“** **Auslegungszeit: 07.10. 2015 – 11. 11. 2015** *... (Stellungnahme anderer Einwender) ...* *Stellungnahme Frau Schaffert:* 03. 11. 2015 · Das „Wäldchen“ in Seebad Wendorf ist ein Naherholungsgebiet der Bevölkerung und Reha-Klinik-Patienten. Rodungen größeren Umfanges sollte es nicht geben. ① · „Bei Beachtung des Waldschutzstreifens entsprechend der Stellungnahme zum B-Plan 82/13 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des LSG „Küstenlandschaft Wismar West“ zu erwarten.“ (aus der Stellungnahme vom 13. 04. 2014 Dr. Podelleck) ②	Zu 1. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen, begründet die Hansestadt Wismar. Weiterhin ist es vorgesehen, die Kompensation durch Ersatzaufforstungen unmittelbar angrenzend an die Waldfläche vorzunehmen; ebenso kommt für einen weiteren Teil eine geeignete externe Ausgleichsfläche in Frage. Abschließende Regelungen erfolgen durch Festsetzungen im B-Plan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar. Voraussetzungen sind auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes die Abstimmungen und Bescheide der zuständigen Forstbehörde. Auch im Zusammenhang mit den aufgeführten Emissionen (Lärm, Abgase) aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Anbetracht der vorgesehenen Baumfällungen wird nochmals aufgeführt, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Teil unmittelbar am vorhandenen Küstenwald vorgenommen werden sollen. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffe bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV besteht für die künftigen Bewohner zudem eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz. Der Bereich des Küstenwaldes und des Parks ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten. Zu 2. Zu den Auswirkungen der beabsichtigten Waldumwandlung: Der durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffene Abschnitt des Küstenwaldes und die Bauflächen befinden sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Küstenlandschaft Wismar-West“. Entsprechende Darlegungen sind in der Begründung bereits enthalten. Die im B-Plan festgesetzte verkehrliche Anbindung im Bereich des Küstenwaldes liegt nicht innerhalb der Grenze des LSG. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2	weiter Frau Schaffert 	Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2 weiter Frau Schaffert Abschrift aus dem Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010, S. 128 weiter (2) · Der ausgehängte Plan 82/13 zeigt aber das Gegenteil! Ich vermisse die aktuelle Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde (Dr. Podelleck). Somit fehlt eine sehr entscheidende Unterlage für die Planung dieses Wohngebietes. Ich sehe darin einen Verfahrensfehler! Ca. 60-70 m wird in den Küstenwald eingegriffen und 20-25 wertvolle Bäume gerodet. (3) Das ist aber Bürgerschaftsmitgliedern nicht bewusst! Vor der Bürgerschaftsversammlung im September sagte mir ein Mitglied der Bürgerschaft, es müssten nur 6 Bäume abgenommen werden! · Am 03. 11. 2015 führte ich mit Frau Mahnel ein Gespräch, ein Einlenken der Klinik (4) zur Überfahrt zum Bebauungsgebiet sei evtl. noch nicht auszuschließen. Warum die Eile bei der Planung? Unterschrift: ??? (Siehe auch S. 126 – evtl. Frau Schaffert?)	weiter zu 2: Zu dem Entwurf der 56. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes Nr. 82/13 wurden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches die Stellungnahmen der Behörden eingeholt. Die aktuellen Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde liegt zu den aufgeführten Bauleitplanungen jeweils vor, zuletzt zum Stand Entwurf. Die zuständigen Behörden wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die untere Naturschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht Einverständnis besteht. Das für die Belange des Waldes zuständige Forstamt teilte in seiner Stellungnahme mit, dass zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis besteht. Alle Belange, die den Wald betreffen, sind im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 82/13 mit dem Forstamt zu klären. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der jeweiligen Bauleitplanung wurde parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für einen Verfahrensfehler liegen nach Ansicht der Hansestadt Wismar keine Anhaltspunkte vor. Die bereits vorliegenden Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, in diesem Fall die Stellungnahmen zum Vorentwurf. Zu 3. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden diesbezügliche Darstellungen nicht vorgenommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird die geplante Straßenverkehrsfläche, die künftig der Erschließung des Plangebietes dient, festgesetzt. Hier sind die zu rodenden Bäume als „künftig fortfallend“ dargestellt, so dass für jedermann ersichtlich ist, um welche Bäume es sich handelt. Zu 4. Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2	weiter Frau Schaffert 	Nachfolgend Abschrift der Stellungnahme und Behandlung der Stellungnahme	

Fr. Schaffert

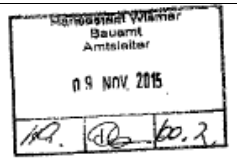
(2) Zu 5.127/28

- Am 13.10.15 hier Beratung!
Im neuen Gebiet ist keines Wohnen vorgesehen allerdings sollen beispielsweise Beherbergungsbetten oder Klinik möglich sein. Nach Angaben der Stadt ist es nicht das Ziel, Ferienwohnungen in diesem Gebiet zu entstehen!!
Der neue B-Plan hebt also das Allgemeines Wohngebiet auf Ferienwohnungen sind nicht möglich!

- Die Zunahme des Verkehrs (ca. 500 PKW) ist als R-Bereich sehr gering angesetzt!

- Keine Lösungen für Anwohner und Besucher des Strandes

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
IV/ 2	weiter Frau Schaffert Abschrift aus dem „Buch 10 zur öffentlichen Auslegung für Anregungen und Bedenken, Oktober 2010“, S. 126 Zu S. 127/128 · Ostsee-Zeitung 13. 10. 2015 Herr Berkhahn „Im neuen Gebiet hat reines Wohnen Priorität“, allerdings sollen beispielsweise Beherber- gungsbetten der Klinik möglich sein. Nach Angaben der Stadt ist es nicht das Ziel, Ferien- wohnungen in diesem Gebiet zu entwickeln.“ Der neue B-Plan weist aber ein riesiges allgemeines Wohngebiet aus. Ferienwohnungen braucht Wismar nicht! · Die Zunahme des Autoverkehrs (ca. 500 Pkw) in der Rudolf-Breitscheid-Straße ist zu gering angesetzt. · Hohe Belastungen für Menschen und wertvolle Natur durch Abgase sind die Folge.	weiter zu 4. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen ist. Die Hansestadt Wismar setzt sich im Aufstellungsverfahren mit den Konflikten auseinander und hat diese zu lösen. Unter Wahrung wirtschaftlicher Interessen ist die Hansestadt Wismar natürlich bestrebt, die Baugrundstücke dem Markt zugänglich zu machen. Grundvoraussetzung ist hierfür die Schaffung des Baurechts. Die Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne sind somit zügig zu führen. Zu 5. Ferienwohnungen sind nach dem derzeitigen Stand der Rechtsprechung weder in reinen noch in allgemeinen Wohngebieten zulässig und nach dem planerischen Ziel der Hansestadt Wismar im Plangebiet auch nicht beabsichtigt. Zu 6. Die Auswirkungen des künftigen Verkehrs auf Grund des geplanten Baugebietes wurden nach den gesetzlichen Anforderungen vorgenommen. Es wurde sowohl eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des geplanten Baugebiets als auch eine schalltechnische Untersuchung auf Grund der prognostizierten Verkehrsbelastung vorgenommen. Zählungen des Bestandes wurden zu Grunde gelegt. In der Schalltechnischen Untersuchung werden Angaben zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens gemacht (Pkt. 5.3). Das Büro LOGOS hat eine projektbezogene Verkehrsuntersuchung erstellt. Dazu gehörte auch die Hochrechnung des Verkehrs auf den Prognosehorizont 2030 und Berechnung der durch das geplante Wohngebiet entstehenden Mehrverkehre. Eine Zusammenfassung der Verkehrsdaten wurde als Anlage 8 in die Schalltechnische Untersuchung aufgenommen. Hiernach ist ersichtlich, dass sich der Pkw-Verkehr in der Rudolf-Breitscheid-Straße für den Prognosehorizont 2030 unter Berücksichtigung der Mehrverkehre durch den B-Plan Nr. 82/13 von 1851 auf 3027 erhöht (=1176) (Pkw/24h). Zu den Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wird auf die vorhergehenden Darlegungen verwiesen, insbesondere unter Ziffer 1 der Auswertung dieser Stellungnahme.	Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
0	 [redacted] 3 SKW Schwarz Rechtsanwälte Kurfürstendamm 21 10719 Berlin Hansestadt Wismar Der Bürgermeister Bauamt, Abteilung Planung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Dr. Klaus Jankowski Rechtsanwalt 10719 Berlin Kurfürstendamm 21 Neues Kranzler Eck Büro: Maja Augustin m.augustin@skwschwarz.de T (0) 30 889 26 50 - 90 F (0) 30 889 26 50 - 10 k.jankowski@skwschwarz.de www.skwschwarz.de Berlin, den 05. November 2015 **Unser Zeichen: 1267/14/B/MKU** **Bankverbindung** Deutsche Bank IBAN DE 35 1007 0024 0902 2062 00 BIC DEUTDEDBBER **1. 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar** **2. Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf"** **Stellungnahme im Namen der Median Klinik Wismar im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** **Steuernummer** 148 234 10124 USt-IdNr. DE130746179 Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren, **10719 Berlin** Kurfürstendamm 21 T +49 (0) 30-889 26 50 - 0 F +49 (0) 30-889 26 50 - 10 wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die Median Kliniken GmbH & Co. KG, Berlin, als Betreiberin der Median Klinik Wismar in diesem Verfahren anwaltlich. **40212 Düsseldorf** Steinstraße 1/Kö T +49 (0) 211-82 89 59 - 0 F +49 (0) 211-82 89 59 - 60 0 Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen wir Stellung im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 82/13 für das geplante neue Wohngebiet westlich des Klinikgeländes. **60598 Frankfurt/Main** Mörfelder Landstraße 117 T +49 (0) 69-63 00 01 - 0 F +49 (0) 69-63 55 22 **20095 Hamburg** Ferdinandstraße 3 T +49 (0) 40-33 401 - 0 F +49 (0) 40-33 401 - 530	zu 0. Die Stellungnahme im Namen und in Vollmacht der Median-Klinik-Wismar wird zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	1. Grundsätzliche Bedenken Abgesehen von den erheblichen negativen Auswirkungen des geplanten Wohnbauvorhabens auf den Betrieb und die Werthaltigkeit des Engagements unserer Mandantin in der Hansestadt Wismar, begegnet das gesamte Vorhaben bereits grundsätzlichen Bedenken, die wir wie folgt zusammenfassen wollen: 1.1 Das Vorhabengebiet grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar West“ (L 72 b) an. Seeseitig schließt sich das große Vogelschutzgebiet SPA „Wismar Bucht- und Salzhaff“ (DE 1934-401) an. Dieses wiederum deckt sich weitgehend mit dem FFH-Gebiet „Wismar Bucht“ (DE 1934-302). Mit dem geplanten Wohngebiet bzw. der hierfür durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Fläche werden perspektivisch einige hundert Haushalte mit den üblichen Begleiterscheinungen (Kfz-Verkehr, Nutzung der näheren Umgebung als Freizeitfläche, Erzeugen von Abfällen und Abwässern sowie von Licht- und Lärmimmissionen etc.) unmittelbar an diese höchst sensiblen und wertvollen Schutzgebiete herangeführt. Nach den uns bereits im Vorfeld zur Verfügung gestellten Unterlagen zur geplanten baulichen Ausnutzung des Gebiets sowie auch aufgrund der geplanten Festsetzungen dürften sowohl von den Bau- und Erschließungsarbeiten als auch von der späteren dauerhaften Wohnnutzung durch Familien deutlich stärkere Belastungen für die umliegenden Schutzgebiete ausgehen als von allein einer Rehabilitationsklinik mit etwa 200 Betten, deren Patienten sich vor allem auf ihre Behandlung und weniger auf die „Nutzung“ der Umgebung konzentrieren. Diese Belastungen wären mit großer Wahrscheinlichkeit nicht mit den einschlägigen naturschutzrechtlichen Regelungen auf nationaler und europäischer Ebene zu vereinbaren. 1.2 Diese Einschätzung deckt sich in vielen Punkten mit dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP), welches die Ziele und Grundsätze der	zu 1. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine qualifizierte Behandlung im Rahmen der Abwägung erfolgt nachfolgend. Es wird auf die nachfolgende Auswertung verwiesen. zu 2. Zunächst wird aufgeführt, dass die konkrete Ausformung der Bebaubarkeit des Plangebietes aufgrund der Festsetzungen des B-Planes Nr. 82/13 vorgenommen wird. Der B-Plan Nr. 82/13 wird im Parallelverfahren aufgestellt. Unter Berücksichtigung der dort festgesetzten Ausnutzungskennziffern ist von einer Anzahl von ca. 91 Grundstücken mit je 1 bis 2 WE im Plangebiet auszugehen. Maximal wären somit ca. 182 WE möglich. Die konkrete Zahl hängt von der konkreten Parzellierung der einzelnen Baugrundstücke ab. Die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten bildete auch die Basis für die weitergehenden Betrachtungen der Auswirkungen. Die Lage des Plangebietes in Bezug auf die Schutzgebiete (LSG, FFH, SPA) wird in den Planunterlagen aufgeführt. Die erforderlichen Prüfungen auf eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele wurden vorgenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und somit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ sowie auf die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Die Hansestadt Wismar weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung (nämlich SO Klinik) planungsrechtlich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehen war/ist. Die Hansestadt Wismar verfolgt nun anstelle des „SO Klinik“ die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes, dass besonderen Ansprüchen an die landschaftliche Situation genügt. Die Anforderungen an die aufgeführten Schutzgebiete wurden berücksichtigt. Die zuständige Behörde (UNB) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht Einverständnis besteht. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Die Überprüfung der Plausibilität der Aussagen der FFH-VP für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Fassung des Managementplanes abschließend vorgenommen. zu 3. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar nicht entgegen. Dies teilte auch das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner Stellungnahme mit. Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat die angezeigten Planungsabsichten nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, LEP M-V und RREP WM geprüft und beurteilt.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Raumordnung beschreibt. Für den Bereich Wendorf ist demnach nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesen und keine Wohnbebauung. Auch dem Grundsatz, dass der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken ist, wird nicht Rechnung getragen. Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage sind gemäß Ziff. 4.1 Abs. 2 RREP WM hingegen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Die Stadt Wismar hat diesen Beweis nicht erbracht. Im Gegenteil – die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Übersicht über Wohnungsbaustandorte in Wismar weist 15 rechtskräftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne auf, die noch nicht realisiert sind. 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches städtebauliches Erfordernis können wir in der Begründung zur Änderung des FNP nicht erkennen. Jedenfalls liegt ein solcher städtebaulicher Bedarf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB mit Sicherheit nicht darin, *„dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist“.* 1.4 Eine Wohngebietsausweisung direkt neben einem größeren Klinikkomplex begegnet zudem städtebaulichen Bedenken, da diese Nutzungen tendenziell unverträglich sind. So würde einerseits der bestehende Klinikbetrieb, der für die Genesung der Patienten auf ein besonders ruhiges Umfeld angewiesen ist, durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die davon ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, während der Bauphase auch Erschütterungen) beeinträchtigt. Andererseits können auch von einem Klinikbetrieb, der rund um die Uhr zur Versorgung der Patienten auf-	weiter ③ ④ ⑤ ⑥ weiter zu 3. Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen. Aufgrund ihrer Stellung als Mittelzentrum im raumordnerischen Gefüge verfolgt die Hansestadt Wismar das Ziel mit der vorliegenden Planung der Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Da die geplante Wohnbaufläche nicht innerhalb der bebauten Ortslage, sondern am Ortsrand liegt, hat die Hansestadt Wismar den Nachweis für die Rechtfertigung der Inanspruchnahme dieser Fläche geführt und erbracht. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen, die Aufschluss über die speziellen Anforderungen an den Standort geben und letztlich für die Inanspruchnahme dieser Fläche aufgrund des besonderen städtebaulichen Konzeptes sprechen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus. zu 4. Die Hansestadt Wismar hat die Gründe für die Aufstellung der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Begründung ausführlich dargelegt. Die maßgeblichen Erwägungen zur Erforderlichkeit der Planung wurden entsprechend erläutert. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit konnten die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert werden. Die Hansestadt Wismar ist zur Planung befugt, da sie der Planung hinreichend gewichtige städtebauliche Belange zugrunde legt. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt dabei in ihrem planerischen Ermessen. An der Erforderlichkeit der Planung zu zweifeln, besteht aus Sicht der Hansestadt Wismar kein Anlass.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Raumordnung beschreibt. Für den Bereich Wendorf ist demnach nach der Fortschreibung des LEP (2014/2015) ein Vorbehaltgebiet Tourismus und Erholung ausgewiesen und keine Wohnbebauung. Auch dem Grundsatz, dass der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken ist, wird nicht Rechnung getragen. Bauflächen außerhalb der bebauten Ortslage sind gemäß Ziff. 4.1 Abs. 2 RREP WM hingegen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Die Stadt Wismar hat diesen Beweis nicht erbracht. Im Gegenteil – die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Übersicht über Wohnungsbaustandorte in Wismar weist 15 rechtskräftige bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungspläne auf, die noch nicht realisiert sind. 1.3 Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches städtebauliches Erfordernis können wir in der Begründung zur Änderung des FNP nicht erkennen. Jedenfalls liegt ein solcher städtebaulicher Bedarf im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB mit Sicherheit nicht darin, *„dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist“.* 1.4 Eine Wohngebietsausweisung direkt neben einem größeren Klinikkomplex begegnet zudem städtebaulichen Bedenken, da diese Nutzungen tendenziell unverträglich sind. So würde einerseits der bestehende Klinikbetrieb, der für die Genesung der Patienten auf ein besonders ruhiges Umfeld angewiesen ist, durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und die davon ausgehenden Immissionen (Licht, Lärm, während der Bauphase auch Erschütterungen) beeinträchtigt. Andererseits können auch von einem Klinikbetrieb, der rund um die Uhr zur Versorgung der Patienten auf-	weiter ③ ④ ⑤ ⑥ zu 5. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Wie schon in der Begründung aufgeführt, ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich seiner Lagequalität besonders hervorzuheben, was sich vor allem durch die günstige Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet. Die Hansestadt entwickelt mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes einen Standort, der insbesondere eine Interessenlage an Einwohnern anspricht, die diese landschaftlich reizvolle Lage und die Anforderungen an die Qualität wünschen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtteil Wendorf und deren Auslastung, wie soziale und Versorgungseinrichtungen, spricht vieles dafür, Ein- und Zweifamilienhäuser für Familien vorzuhalten und dies mit dem geplanten Wohngebiet zu berücksichtigen. Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist es nötig, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen. Innerhalb des Stadtgebiets werden hier Baugrundstücke für das Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage angeboten, so dass einer Abwanderung von jüngeren oder einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegengewirkt wird. Mit der vorliegenden Planung wird ein höherwertiger Wohnungsbau für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten planungsrechtlich vorbereitet. Der Begriff der Einträglichkeit ist nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit durch bspw. den Grundstücksverkauf zu beziehen, sondern insgesamt auf die Entwicklung der Hansestadt Wismar in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Bevölkerungswachstum. Bei diesen Gesichtspunkten, die die Hansestadt Wismar der Planung zu Grunde legt, handelt es sich um gewichtige städtebauliche Interessen, die es rechtfertigen, das geplante Wohngebiet im Stadtteil Wendorf in Randlage des Siedlungskörpers auszuweisen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen. zu 6. Die Erfahrungen zeigen, dass die Krankenhäuser der Hansestadt Wismar in Wohngebieten etabliert sind. Dies trifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg, welches bis vor wenigen Jahren noch in Betrieb war, zu. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes neben dem Klinikstandort der Median-Klinik umfassend auseinandergesetzt. Im Ergebnis wurde ein Konzept erarbeitet, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen.	Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

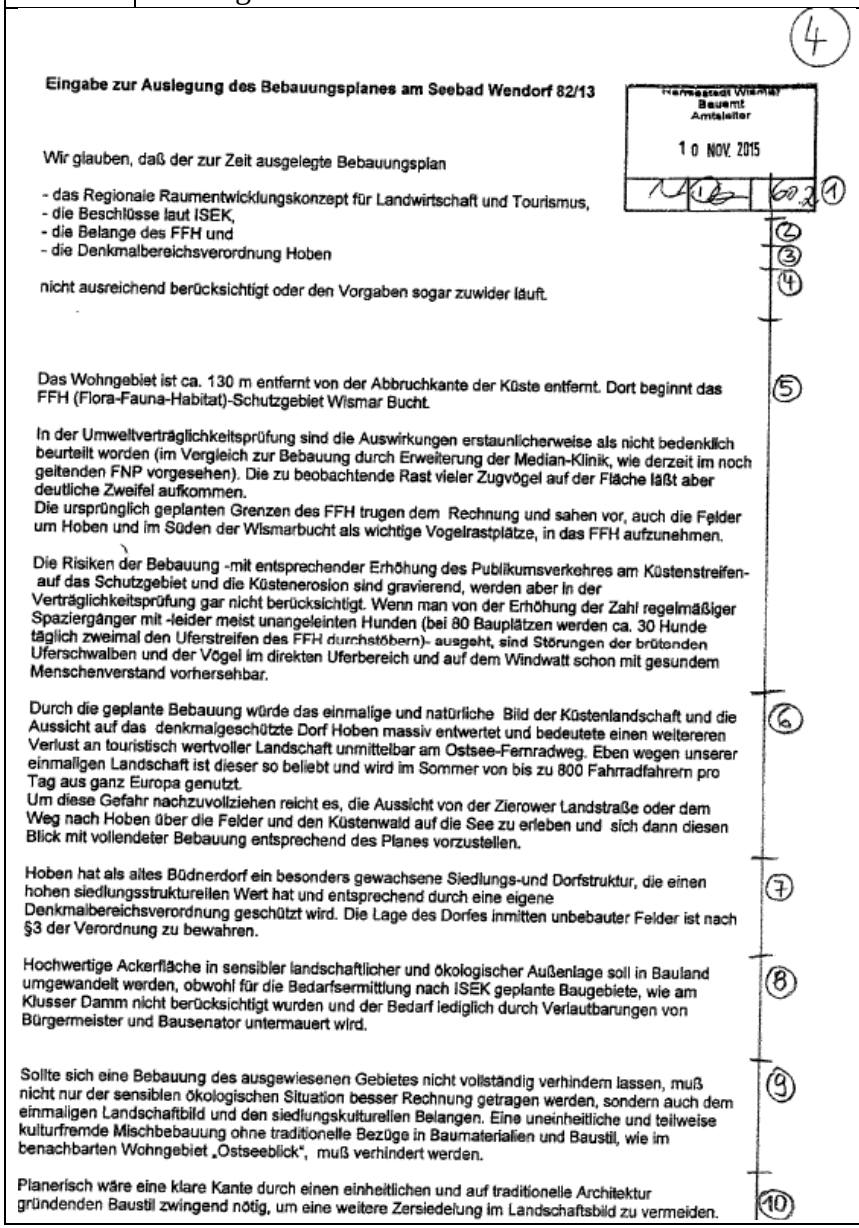
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	recht erhalten werden muss, Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung ausgehen (häufige An- und Abfahrt von Versorgungs- und Krankentransportfahrzeugen, Besucherverkehr auch am Wochenende etc.). Weshalb es dennoch planerisch sinnvoll sein soll, diese Nutzungen sowohl im FNP als auch im Bebauungsplan unmittelbar „aufeinander prallen“ zu lassen, erschließt sich uns nicht. **2. Auswirkungen auf die Median-Klinik Wismar** Neben diesen allgemeinen Bedenken, hat unsere Mandantin einige ganz konkrete Befürchtungen und Einwände gegen die neben ihrem Klinikgelände geplante Wohnnutzung. 2.1 Unsere Mandantin befürchtet zu Recht eine erhebliche Wertminderung ihres Grundstücks. Expansionsmöglichkeiten, die durch das Sondergebiet Klinik gerade langfristig gesichert werden sollten, sind ihr auf Dauer verwehrt. Hinzu kommen spürbare Umsatzeinbußen, die sowohl während der voraussichtlich mehrjährigen Bauphase als auch dauerhaft aufgrund der Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu erwarten sind. Der Klinikstandort der Median-Klinik Wismar wurde 1996 im Einvernehmen mit der Hansestadt Wismar bewusst gewählt. Die ruhige Lage am Stadtrand in unmittelbarer Nähe zur Ostsee und ohne direkte Nachbarschaft zu Gewerbe- oder Wohnbebauung garantieren für die Patienten (Behandlungsschwerpunkte sind Psychosomatik und Orthopädie) optimale Rehabilitationsbedingungen, eine rentable Auslastung der Klinik und damit letztlich auch die dauerhafte Beschäftigung von rund 120 Klinikangestellten und zwei externen Firmen. Mit der Ausweisung der angrenzenden Fläche als „Sondergebiet MEDIAN“ im Flächennutzungsplan wurde gleichzeitig die Möglichkeit für die MEDIAN Klinik geschaffen, weitere Reha-Einrichtungen unter den gleichen günstigen Standortbedingungen zu errichten und zu betreiben. Unter diesen Voraussetzungen wurden u. a. auch Zufahrten und	⑥ weiter zu 6. Die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, die durch die Bewirtschaftung der Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, werden entsprechend beachtet; ebenso auch Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf die Klinik. Insbesondere Auswirkungen durch Lärm wurden geprüft und berücksichtigt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden entsprechende Festsetzungen getroffen. Zum Baustellenlärm verweist die Hansestadt Wismar darauf, dass auch zum Zeitpunkt der Errichtung der Klinik in 2 Jahren von 1995-96 die Wohnhäuser in Wendorf bereits vorhanden waren. Die Wohnhäuser in Vor Wendorf waren bereits etwa 90 Jahre vorhanden, ebenso die Bebauung Seebad Wendorf. Vor ca. 40 Jahren wurde Wendorf als Stadtteil entwickelt. Die Bewohner hatten die Zeiten der Erbauung zu ertragen. Die Bauphase für das Baugebiet von ca. 3 bis 4 Jahren für die Erschließung der Grundstücke ⑦ ist als vorübergehende Maßnahme zu betrachten. Um die Auswirkungen auf die Median-Klinik zu minimieren, sollen entsprechende Regelungen bzw. Vereinbarungen mit den Baubetrieben getroffen werden (insbesondere für die Erschließung des Gebietes). Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des B-Planes auftreten, grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen ⑧ sind (VG Würzburg, Urteil vom 28.02.2013, W 5 K 11.770): „Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des B-Planes reduzieren und mit Planverwirklichung enden, sind keine durch den B-Plan bewirkten dauerhaften Nachteile.“ Dies gilt auch, selbst wenn die vollständige Realisierung des B-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Die Hansestadt Wismar hat die Auswirkungen von Baulärm während der Realisierungsphase des geplanten Wohngebietes gutachterlich untersucht. Die Begründung zum B-Plan enthält bereits entsprechende Aussagen. Es wird auf die Abstimmung und Regelung von Lärmminderungsmaßnahmen verwiesen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen im B-Plangebiet stellt die Hansestadt Wismar die Vereinbarkeit der Nachbarschaft der bereits bestehenden Klinik mit dem geplanten Wohngebiet – und umgekehrt fest. Die Hansestadt Wismar hält an der Planung weiterhin fest. Für die Abwägung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass die Belange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten sind. Weiterhin obliegt die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase dem jeweiligen Grundstückseigentümer. zu 7. Es wird auf die nachfolgende Behandlung der einzelnen Punkte der Stellungnahme verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 8. Zur Behandlung der nachbarschaftlichen Belange wird auf die vorhergehende Auswertung verwiesen; insbesondere unter lfd. Nr. 6 dieser Auswertung. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinikstandortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinikbetreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten.	Teilweise zu berücksichtigen.

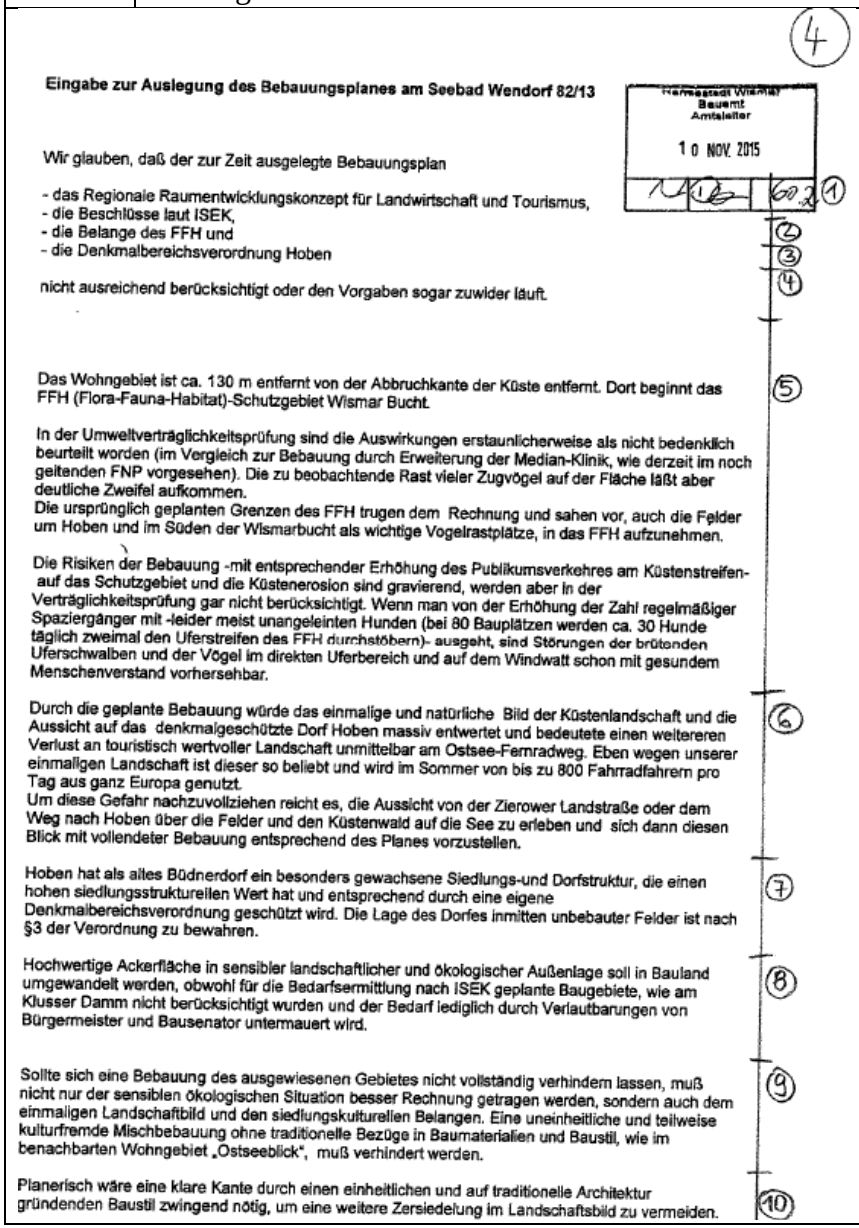
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anbindungen an die öffentliche Verkehrsfläche konzipiert und auch die bestehenden Eigentumsverhältnisse der betreffenden Verkehrsflächen geschaffen. Auch wenn unsere Mandantin dieses Sondergebiet für eine Erweiterung bisher nicht beansprucht und die Hansestadt Wismar die Fläche einer anderen Nutzung – in diesem Fall der allgemeinen Wohnbebauung – zuführen möchte, müssen im beiderseitigen Interesse die damals zugesicherten Standortbedingungen weiterhin gewahrt werden. Die bekannten Eckdaten der zukünftigen Bebauung erfüllen diesen Anspruch, allein schon durch die verkehrstechnische Erschließung und beim Immissionsschutz sowohl in der Erschließungs- und Bauphase, in keiner Weise. Als Reha-Klinik mit den Indikationen Orthopädie und Psychosomatik tragen die Nähe des Ostseestrandes, das Ostseeklima, die erholsame, waldreiche Umgebung und die ruhige Lage der Klinik am Rande der historischen Hansestadt Wismar auf ihre Weise zum Erfolg der Rehabilitationsmaßnahmen bei. Die geplante Siedlungsentwicklung steht im Widerspruch zu einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Durch die geplante Straßenführung erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar West“ bzw. in den Küstenschutzstreifen. Eine große Anzahl von Bäumen fällt der Zuwegung zum Opfer. Es wurde offensichtlich nicht untersucht, ob die Emissionen (Lärm, Abgase) des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch das Abholzen des jetzt noch vorhandenen Baumbestandes Einfluss auf den Erholungswert des Parkgeländes haben. Dieses Gelände wird auch durch die Klinik für Therapiezwecke intensiv genutzt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass derartige Eingriffe in die Natur durch Ausgleichsmaßnahmen in der 50 km entfernten Gemeinde Kobrow kompensiert werden. Ob sich der Ortsteil „Seebad“ zukünftig zu Recht so nennen darf, ist in Frage zu stellen.	weiter zu 8. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die bis jetzt durch die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als SO Klinik planungsrechtlich vorbereitet sind, sollen nun nicht weiter als Planungsziel verfolgt werden. Weiterhin weist die Hansestadt Wismar darauf hin, dass bei der Ausformung des städtebaulichen Konzeptes des geplanten Wohngebietes besondere Anforderungen hinsichtlich der Qualität formuliert wurden wie etwa lockere Bebauung auf großen Grundstücken und Einbettung in eine landschaftsbezogene Grünplanung. Die Standortbedingungen für die Median-Klinik verändern sich mit der vorgelegten Planung dahingehend, dass künftig keine Erweiterungsflächen zugunsten der Klinik mehr über das jetzt genutzte Klinikgelände vorhanden sein werden. Wie bereits dargelegt, wurde über einen langen Zeitraum von 2 Jahrzehnten hier kein konkreter Bedarf vorgetragen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass wohl auch künftig in nächster Zeit nicht mit entsprechendem Bedarf zu rechnen ist, so dass die Hansestadt Wismar es nicht länger als notwendig erachtet, die Fläche zugunsten einer Kliniknutzung vorzuhalten. Konkrete Absichten zur Erweiterung der Klinik wurden bei den Median-Kliniken befragt; eine konkrete Absicht zur Erweiterung der Median-Klinik erhielten auch die Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger nicht. Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12). Ebenso war die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung seit langem planerisch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Median-Klinik konnte also davon ausgehen, dass mittelfristig für die derzeit betriebene Klinik die Randlage und der freie Ausblick und der direkte Bezug zur Landschaft künftig nicht im vorhandenen Maß erhalten bleiben. Es bleibt hervorzubringen, dass im Falle einer Bebauung der Erweiterungsfläche zugunsten einer Kliniknutzung gegebenenfalls von einer wesentlich kompakteren Bauweise und Ausnutzung der Fläche als mit der nun geplanten Wohnbebauung zu rechnen gewesen wäre. Eine Beeinträchtigung durch Baulärm und durch die kurzfristige Nutzung wäre wohl ebenso vorhanden. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes legt die Hansestadt Wismar diese konkret in der verbindlichen Bauleitplanung fest. Hierzu wurden bereits verschiedene Möglichkeiten untersucht. Als günstigste Variante erweist sich die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße, nördlich des Grundstücks der Median-Klinik. Diese Anbindung wird von der Hansestadt Wismar planerisch verfolgt. zu 9. Der westliche Randbereich des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplanes betroffene Abschnitt des Küstenwaldes und die Bauflächen befinden sich außerhalb des LSG.	Zu berücksichtigen.

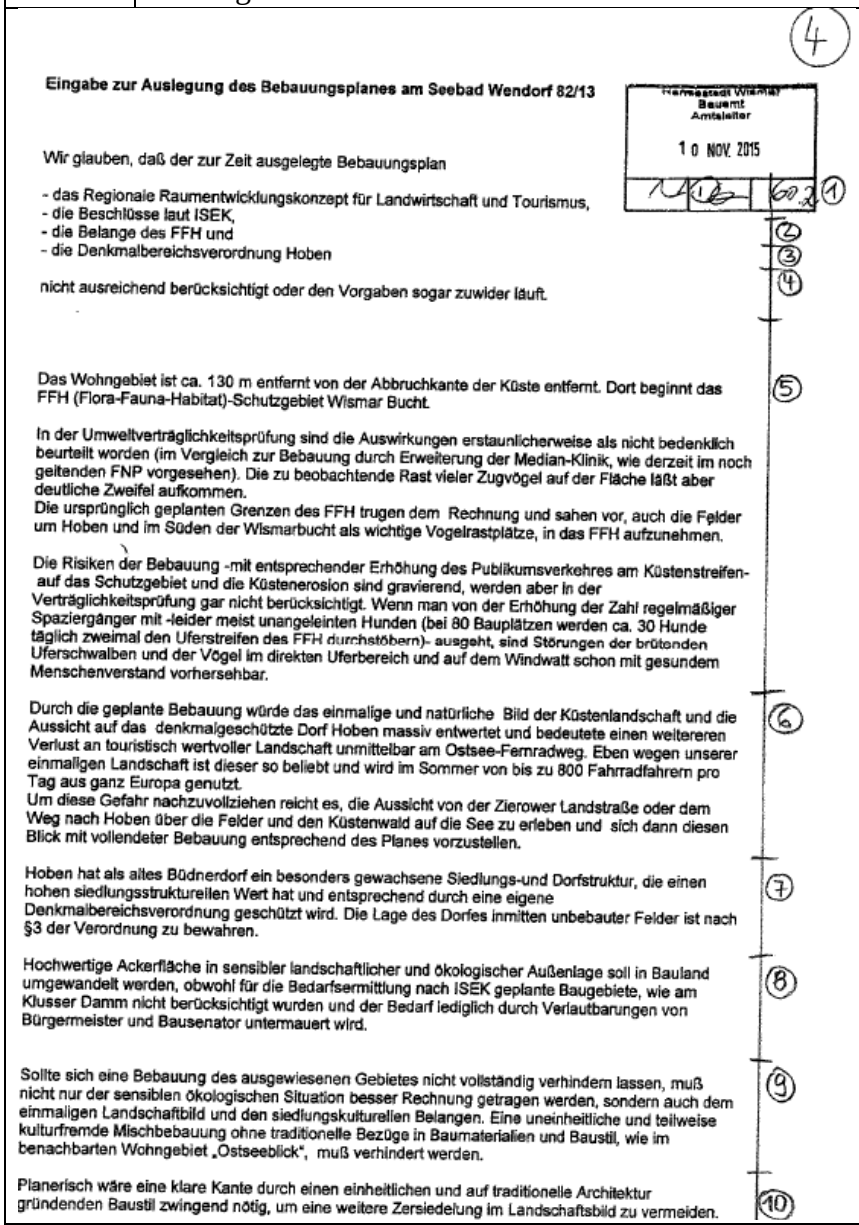
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Anbindungen an die öffentliche Verkehrsfläche konzipiert und auch die bestehenden Eigentumsverhältnisse der betreffenden Verkehrsflächen geschaffen. Auch wenn unsere Mandantin dieses Sondergebiet für eine Erweiterung bisher nicht beansprucht und die Hansestadt Wismar die Fläche einer anderen Nutzung – in diesem Fall der allgemeinen Wohnbebauung – zuführen möchte, müssen im beiderseitigen Interesse die damals zugesicherten Standortbedingungen weiterhin gewahrt werden. Die bekannten Eckdaten der zukünftigen Bebauung erfüllen diesen Anspruch, allein schon durch die verkehrstechnische Erschließung und beim Immissionsschutz sowohl in der Erschließungs- und Bauphase, in keiner Weise. Als Reha-Klinik mit den Indikationen Orthopädie und Psychosomatik tragen die Nähe des Ostseestrandes, das Ostseeklima, die erholsame, waldreiche Umgebung und die ruhige Lage der Klinik am Rande der historischen Hansestadt Wismar auf ihre Weise zum Erfolg der Rehabilitationsmaßnahmen bei. Die geplante Siedlungsentwicklung steht im Widerspruch zu einer sparsamen Inanspruchnahme von Natur und Landschaft. Durch die geplante Straßenführung erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar West“ bzw. in den Küstenschutzstreifen. Eine große Anzahl von Bäumen fällt der Zuwegung zum Opfer. Es wurde offensichtlich nicht untersucht, ob die Emissionen (Lärm, Abgase) des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch das Abholzen des jetzt noch vorhandenen Baumbestandes Einfluss auf den Erholungswert des Parkgeländes haben. Dieses Gelände wird auch durch die Klinik für Therapiezwecke intensiv genutzt. Es ist nicht nachvollziehbar, dass derartige Eingriffe in die Natur durch Ausgleichsmaßnahmen in der 50 km entfernten Gemeinde Kobrow kompensiert werden. Ob sich der Ortsteil „Seebad“ zukünftig zu Recht so nennen darf, ist in Frage zu stellen.	weiter ⑧ weiter zu 9. Entsprechende Darlegungen sind in der Begründung bereits enthalten. Die im B-Plan festgesetzte verkehrliche Anbindung im Bereich des Küstenwaldes liegt nicht innerhalb der Grenze des LSG. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen, begründet die Hansestadt Wismar. Weiterhin ist es vorgesehen, die Kompensation durch Ersatzaufforstungen unmittelbar angrenzend an die Waldfläche vorzunehmen; ebenso kommt für einen weiteren Teil eine geeignete externe Ausgleichsfläche in Frage. Abschließende Regelungen erfolgen durch Festsetzungen im B-Plan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar. Voraussetzungen sind auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes die Abstimmungen und Bescheide der zuständigen Forstbehörde. Auch im Zusammenhang mit den aufgeführten Emissionen (Lärm, Abgase) aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Anbetracht der vorgesehenen Baumfällungen wird nochmals aufgeführt, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Teil unmittelbar am vorhandenen Küstenwald vorgenommen werden sollen. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffe bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV besteht für die künftigen Bewohner zudem eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz. Der Bereich des Küstenwaldes und des Parks ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten. ⑨	

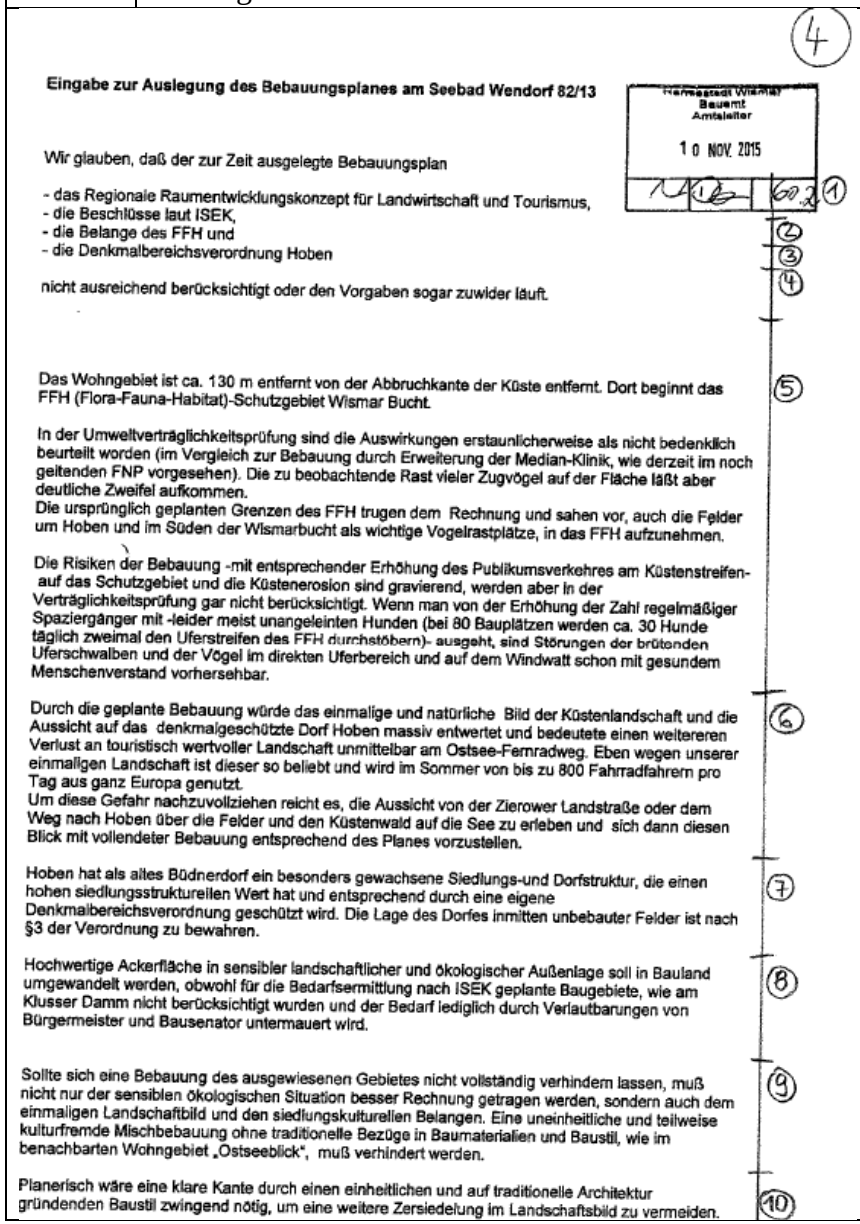
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	2.2 Das Wohngebiet muss gegen das Klinikgelände in mehrfacher Hinsicht abgeschirmt werden. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist die Errichtung zweier Wälle vorgesehen. Diese sollen den Zweck erfüllen, die Lärmemissionen durch die Klinik, namentlich durch den Lieferverkehr, gegenüber dem Wohngebiet zu reduzieren. Umgekehrt aber bedarf auch die Klinik solcher Lärmschutzmaßnahmen, die so in der Begründung zum B-Plan-Entwurf nicht berücksichtigt wurden. Zu betonen ist, dass bereits während der Erschließungsarbeiten erhebliche Lärmemissionen von der Baustelle des Wohngebiets in Richtung der Klinik zu erwarten sind. Es wird daher ausdrücklich gefordert, dass die Errichtung der Wälle nicht erst zum Ende der Erschließungsarbeiten erfolgen darf, sondern bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten abgeschlossen sein muss. (10) 2.3 Insgesamt ist der Baustellenbetrieb durch geeignete Vereinbarungen zwischen der Hansestadt und dem Vorhabenträger zu regeln und an die Erfordernisse des Klinikbetriebs anzupassen. Unsere Mandantin erwartet von der Hansestadt Wismar insoweit eine eindeutige Positionierung zum Schutz der von ihr selbst geförderten Klinikansiedlung. Ohne diese Unterstützung durch die Hansestadt und die umfassende Rücksichtnahme des Vorhabenträgers auf den Klinikbetrieb kann unsere Mandantin einen eventuellen künftigen Baubetrieb nicht unterstützen. (11) 2.4 Ausweislich des Bebauungsplan-Entwurfs soll der Standort in verschiedenen Baufeldern nebeneinander als Reines und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei Ausnahmen zugelassen werden. Der Wohnbaustandort müsste jedoch als Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) unter Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen (§ 3 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesen werden. Wegen der erhöhten Lärm- und Verkehrsbelastung wären die Fremdvermietung von Ferienwohnungen und der Betrieb von Beherbergungsgewerben auszuschließen. (12)	zu 10. Die Auswirkungen der Lärmimmissionen im Wohngebiet durch die Median-Klinik wurden in der „Schalltechnischen Untersuchung…“ ebenso betrachtet wie die Auswirkungen von Bautätigkeiten auf die Median-Klinik. Entsprechende Darlegungen wurden in der Begründung bereits vorgenommen (Pkt. 10.2 Lärmimmissionen). Im Gutachten wird aufgeführt, dass die im Hinblick auf Teilbereiche des Wohngebietes geplante Errichtung von Lärmschutzwällen (bzw. Wall-Wand-Konstruktionen) auch positive Auswirkungen bezüglich der Schallausbreitung der Bautätigkeiten im Wohngebiet zur Klinik hin haben. Pegeländerungen sind jedoch aufgrund der begrenzten Höhe des Lärmschutzwalles auf ebenerdige Aufenthaltsbereiche außen und das Erdgeschoss des Klinikgebäudes begrenzt, so dass weitere Maßnahmen (wie im Gutachten aufgeführt) in Betracht zu ziehen sind. Diese sind durch entsprechende Regelungen mit der Median-Klinik zu sichern. Im Zuge der Aufstellung des B-Planverfahrens ist eine geeignete Vorgehensweise zur Behandlung der Stellungnahme der Median-Klinik zu prüfen; inwiefern weitergehende Festsetzungen gegebenenfalls zum bedingten Baurecht getroffen werden, um die Belange der Median-Klinik noch besser zu berücksichtigen. Dies erfolgt auf der Ebene der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes.	Teilweise zu berücksichtigen.
		zu 11. Der Abschluss von vertraglichen Regelungen im Vorfeld des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes mit dem Erschließungsträger und der Median-Klinik sind vor dem Satzungsbeschluss zu prüfen.	Teilweise zu berücksichtigen.
		zu 12. Die Hansestadt Wismar hält an der Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten fest. Insgesamt sind die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung darauf ausgerichtet, der Wohnfunktion Priorität einzuräumen, die jedoch durch die unterschiedlichen Baugebiete WA und WR noch differenziert werden. In dem festgesetzten WR sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO bereits gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes und somit ausgeschlossen. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO - die der Versorgung der Gebietes dienenden Läden, - Schank- und Speisewirtschaften und die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausgeschlossen. Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im WA nur ausnahmsweise zulässig. Somit wären beispielsweise Beherbergungsbetten auch für Gäste der Klinik im Plangebiet möglich. Die Vermietung von Ferienwohnungen fällt nicht unter den Begriff des Beherbergungsgewerbes.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
13	Unsere Mandantin verschließt sich keinen vernünftigen städtebaulichen Entwicklungen in dieser Stadt, sieht dieses konkrete Projekt aber nach Nutzungsart und Umfang sehr skeptisch. Als langjährig ansässiges Unternehmen und Arbeitgeber vor Ort erwartet sie, dass ihre geäußerten Bedenken in angemessenem Umfang gewürdigt und in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Unsere Mandantin wird sich hierfür auch um direkte Abstimmung und ggf. vertraglich Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger bemühen, sieht jedoch in erster Linie die Hansestadt Wismar als planende Gemeinde in der Pflicht zur Kooperation. Mit freundlichen Grüßen Dr. Klaus Jankowski Rechtsanwalt Marina Kühnle Rechtsanwältin Licence en droit	zu 13. Es wurden Abstimmungen zwischen der Hansestadt Wismar, der LGE und der Median-Klinik geführt. Die Hansestadt Wismar hält an dem geplanten Wohngebiet fest. Unter Würdigung nachbarschaftlicher Belange wurden entsprechende Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen. Über die Bauleitplanung hinaus sind vertragliche Regelungen – wie vorhergehend in der Behandlung dieser Stellungnahme aufgeführt – zu treffen.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Die Stellungnahme wurde zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar abgegeben. Die 56. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die öffentliche Auslegung der Entwürfe beider Bauleitpläne erfolgte zur gleichen Zeit. Im Folgenden werden die Belange behandelt, die für die 56. Änderung des FNP maßgeblich sind; die Behandlung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 maßgeblichen Belange erfolgt in dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan. Zu 1: Die vorliegende 56. Änderung des FNP der HWI ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Hansestadt hat die raumordnerischen Vorgaben beachtet. Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat dies in der landesplanerischen Stellungnahme bestätigt. Es wird auf die Darlegungen in den Planunterlagen diesbezüglich verwiesen. Zu 2. Die Bedarfsermittlung auf Grundlage des ISEK wurde vorgenommen. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit konnten die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert werden. Die Planunterlagen enthalten bereits entsprechende Darlegungen. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus. Zu 3: Die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet wurden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ betrachtet und bewertet; die erforderlichen Prüfungen auf eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele wurden vorgenommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und somit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ sowie auf die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Die zuständige Behörde (UNB) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Weiter zu 3: Einverständnis besteht. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Die Überprüfung der Plausibilität der Aussagen der FFH-VP für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Fassung des Managementplanes abschließend vorgenommen. Zu 4: Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Der Denkmalbereich Hoben umfasst das Dorfgebiet mit den dazu gehörigen Feldhufen, die in der Denkmalbereichsverordnung entsprechend benannt wurden bzw. im Übersichtsplan der Denkmalbereichsverordnung ersichtlich sind. Hoben ist von dem geplanten Baugebiet ca. 1km entfernt und durch Ackerflächen abgegrenzt. Die Ortslage Hoben wird nach Osten durch Grünflächen und Gehölze eingegrünt. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes ist auch für das geplante Baugebiet vorgesehen. Auf Grund der Entfernung, der Einbettung in die Landschaft und der getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung des Denkmalbereiches Hoben durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Die Schutzziele der Denkmalbereichsverordnung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Weiterhin wird auf die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörden verwiesen. Weder die untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben diesbezüglich Anregungen in ihren Stellungnahmen (weder zur 56. Änderung des FNP noch zum B-Plan Nr. 82/13) gegeben. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/13 teilte die untere Denkmalschutzbehörde mit, dass der Denkmalbereich Hoben durch die Planung nicht berührt wird. Die Begründung ist zu ergänzen. Zu 5: Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet und zum SPA-Gebiet können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Baugebiet nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass entsprechende Verträglichkeitsprüfungen vorgenommen wurden. In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, ebenso in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde geklärt, ob von dem Bebauungsplan Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das FFH-Gebiet bzw. das SPA-Gebiet in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Die Zug- und Rastvögel wurden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum SPA-Gebiet hinreichend betrachtet. 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	Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Weiter zu 5: 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. Die Natura-2000-Gebiete sind räumlich klar abgegrenzt; darüber hinaus sind Untersuchungsbereiche zu betrachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden“ erlassen hat, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von diesbezüglichen Ordnungswidrigkeiten geregelt. Es wird auf die Aufsichtspflicht der Hundebesitzer verwiesen, jederzeit den Hund so zu beaufsichtigen, dass Menschen, Tiere oder Sachen nicht gefährdet werden. Eine Möglichkeit wäre es, Leinenzwang für Hunde bei Bedarf z.B. auch per Strandsatzung von der Stadt zu erlassen. Zu 6: Eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf Grund der vorliegenden Planung wurde vorgenommen. Es wird auf die Darlegungen diesbezüglich im Umweltbericht verwiesen. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen. Zu den möglichen Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches Hoben wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. Die Begründung wird um entsprechende Darlegungen ergänzt. Zu 7: In Bezug auf den Denkmalbereich Hoben wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. Zu 8: Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche befasst. Die Hansestadt Wismar ist dem Anspruch des Gesetzgebers nachgekommen und hat hinreichend begründet, weshalb die Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden soll. Es gibt verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedliche planungsrechtliche Stände der Realisierung haben. Dies ist in der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 ausführlich dargelegt; incl. tabellarischer Übersicht über die Stände der Bebauungspläne der Hansestadt. Weiterhin weist die Hansestadt Wismar darauf hin, dass auf Grund der städtebaulichen Einbindung und landschaftlichen Ausstattung andere Zielrichtungen mit anderen	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		Weiter zu 8: Standorten verfolgt werden, als mit dem Standort Seebad Wendorf. Das angeführte Baugebiet "Wohngebiet Klußer Damm" ist in der tabellarischen Übersicht in der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 unter der Kategorie "in Aufstellung" aufgeführt. Hier liegt noch keine verfestigte Planung vor. Die Planung ist in Aufstellung; die Entwurfsfassung wird vorbereitet. Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit anderen städtebaulichen Belangen abzuwägen. Im konkreten Fall der vorliegenden Planung hält die Hansestadt Wismar weiter an der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet fest. Zu den Ausführungen in Bezug auf das ISEK wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Es wird auf die Darlegungen in der Begründung verwiesen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. Zu 9: Erst auf der Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Somit wird auf die Auseinandersetzung mit den vorgetragenen Anregungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 verwiesen. Zu 10: Bereits in der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wurde als Abgrenzung des Siedlungskörpers gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Grünfläche dargestellt. Konkrete Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 getroffen. Es wird auf die Auswertung dieser Stellungnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Dazu bedarf es einer zukünftigen, feinfühlig abgestimmten Gestaltungssatzung. Selbst der Eindruck eines Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Hoben ist zu verhindern! Die Erschließung ist durch die Anbindung der Median-Klinik vorhanden. Da diese aber nicht genutzt werden soll, ist eine weitere Erschließungsstraße notwendig. Hierfür ist geplant, einen Teil des unter Landschaftschutz stehenden und zum Küstenschutzwald gehörenden Buchenwäldchens zu roden – trotz der im Verträglichkeitsgutachten festgestellten Auswirkungen u.a. auf den Lebensraum der dortigen Brutvögel. Eine neue Erschließung kann und darf nur über nicht geschützte Flächen erfolgen, auch wenn dies auf Kosten der Anzahl ausweisbarer Bauplätze geht. In der Hoffnung unsere Kulturlandschaft bewahren zu helfen Steffi Reimann und Dr. Sönke Reimann Hoben den 7.11.2015	10 11 12 Zu 11: Wie schon vorhergehend aufgeführt, besteht zwischen Hoben und dem geplanten Baugebiet ein Abstand von mindestens ca. 1 km. Ein Zusammenwachsen mit der Ortslage Hoben ist erkennbar nicht beabsichtigt. Zu 12: Das private Grundstück der Median-Klinik ist an das öffentliche Verkehrsnetz der Hansestadt Wismar angeschlossen. Die Hansestadt Wismar hat verschiedene Varianten zur Erschließung des geplanten Baugebietes untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen ist. Die im B-Plan festgesetzte verkehrliche Anbindung im Bereich des Küstenwaldes liegt nicht innerhalb der Grenze des LSG. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Auswirkungen auf den naturräumlichen Bestand wurden betrachtet und bewertet. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82/13 festgelegt. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Zuarbeit zum Umweltbericht betrachtet. Hier ist zu entnehmen, dass die maßgeblichen Lebensräume der Brutvögel sich in den Gebüschen im Süden des Plangebietes befinden. Diese Strukturen werden erhalten. Entsprechend sind die Wirkungen auf die Brutvögel nicht maßgeblich.	Zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

KLAUS-DIETER STEINBERG
GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK
HOBEN 2 23968 WISMAR
FEST.NETZTELEFON 0 38 41-64 24 50
FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42
STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE
WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE

5

Hansestadt Wismar
Bauamt
Amtsleiter
09. NOV. 2015
B. | 60.2

K.-D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR

Stadtverwaltung Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1
23966 Wismar

EINWENDUNG
zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13

Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten". Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird.

Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden.
Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen.
Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten.
Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges.

Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird.
Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte.
Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen.

Wismar, 08.11. 2015

Klaus-D. Steinberg

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	KLAUS-DIETER STEINBERG GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK HOBEN 2 23968 WISMAR FESTNTELEFON 0 38 41-64 24 50 FUNKTELEFON 0176-96 18 03 42 STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE 5 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09. NOV. 2015 K.-D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR Stadtverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar EINWENDUNG **zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13** Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird. Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden. Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen. Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten. Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges. Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird. Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte. Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 Wismar, 08.11. 2015 Klaus-D. Steinberg	Die Stellungnahme wurde zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar abgegeben. Die 56. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die öffentliche Auslegung der Entwürfe beider Bauleitpläne erfolgte zur gleichen Zeit. Im Folgenden werden die Belange behandelt, die für die 56. Änderung des FNP maßgeblich sind; die Behandlung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 maßgeblichen Belange erfolgt in dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan. Zu 1: Die Bedarfsermittlung auf Grundlage des ISEK wurde vorgenommen. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit konnten die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert werden. Die Planunterlagen enthalten bereits entsprechende Darlegungen. Die Überprüfung der Standortalternativen wurde in der Begründung dargelegt, wobei einige Aspekte in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13, der parallel aufgestellt und zur gleichen Zeit öffentlich ausgelegen hat, detaillierter aufgeführt wurden. Die Begründung zur 56. Änderung des FNP ist entsprechend zu ergänzen. Die Übersicht über die Wohnbaustandorte in Wismar ist somit künftig in beiden Bauleitplanungen in der jeweiligen Begründung enthalten. Die Stadt hat im Blick, wo noch Wohnbaukapazitäten frei sind und wo diese bereits genutzt sind. Ein Konzept für die Wohnbauflächenentwicklung für das gesamte Stadtgebiet besteht somit bereits. Die Fläche befindet sich in Randlage des Siedlungskörpers und schließt direkt an diesen an. Die Hansestadt Wismar nimmt hier eine Außenbereichsfläche in Anspruch für die geplante städtebauliche Entwicklung, hat den Bedarf jedoch entsprechend begründet; ebenso das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung. Hierzu wird auf die Darlegungen in der Begründung zu den Planungszielen und das städtebauliche Konzept verwiesen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	KLAUS-DIETER STEINBERG GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK HOBEN 2 23968 WISMAR FESTNTELEFON 0 38 41-64 24 50 FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42 STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE 5 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09. NOV. 2015 60.2 K.-D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR Stadtverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar EINWENDUNG zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13 Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchsvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird. Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden. Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen. Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten. Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges. Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird. Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte. Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen. Wismar, 08.11. 2015 Klaus-D. Steinberg 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11	Weiter zu 1: Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus. Zu 2: Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinikstandortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinikbetreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten. Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes, die bis jetzt durch die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als SO Klinik planungsrechtlich vorbereitet sind, sollen nun nicht weiter als Planungsziel verfolgt werden. Die Standortbedingungen für die Median-Klinik verändern sich mit der vorgelegten Planung dahingehend, dass künftig keine Erweiterungsflächen zugunsten der Klinik mehr über das jetzt genutzte Klinikgelände vorhanden sein werden. Wie bereits dargelegt, wurde über einen langen Zeitraum von 2 Jahrzehnten hier kein konkreter Bedarf vorgetragen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass wohl auch künftig in nächster Zeit nicht mit entsprechendem Bedarf zu rechnen ist, so dass die Hansestadt Wismar es nicht länger als notwendig erachtet, die Fläche zugunsten einer Kliniknutzung vorzuhalten. Konkrete Absichten zur Erweiterung der Klinik wurden bei den Median-Kliniken befragt; eine konkrete Absicht zur Erweiterung der Median-Klinik erhielten auch die Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger nicht. Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12). Zu 3.: Das geplante Baugebiet nimmt keine Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Küstenlandschaft Wismar-West“ in Anspruch. 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. Mit der Ausweisung einer Grünfläche als westliche Abgrenzung des geplanten Baugebietes soll ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich gesichert werden.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	5 KLAUS-DIETER STEINBERG GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK HOBEN 2 23968 WISMAR FESTNETZTELEFON 0 38 41-64 24 50 FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42 STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09. NOV. 2015 K.-D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR Stadtverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar EINWENDUNG zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13 Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird. Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden. Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen. Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten. Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges. Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird. Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte. Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen. Wismar, 08.11. 2015 Klaus-D. Steinberg 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11	Zu 4: Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen ist. Die im B-Plan festgesetzte verkehrliche Anbindung im Bereich des Küstenwaldes liegt nicht innerhalb der Grenze des LSG. Die Vorteile der geplanten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Zu 5: Eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Baugebiet wurde vorgenommen. Es wird auf die Darlegungen diesbezüglich im Umweltbericht verwiesen. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	KLAUS-DIETER STEINBERG GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK HOBEN 2 23968 WISMAR FESTNETZTELEFON 0 38 41-64 24 50 FUNKTELEFON 0176-96 18 03 42 STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE 5 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09. NOV. 2015 60.2 K.D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR Stadtverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar EINWENDUNG zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13 Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird. (1) (2) (3) (4) Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden. (5) Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen. (6) (7) Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten. (8) Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges. (9) Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird. (10) Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte. Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen. (11) Wismar, 08.11. 2015 Klaus-D. Steinberg	Zu 6: Die Zug- und Rastvögel wurden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zum SPA-Gebiet hinreichend betrachtet. 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. Die Natura-2000-Gebiete sind räumlich klar abgegrenzt; darüber hinaus sind Untersuchungsbereiche zu betrachten. Zu 7: Die Hansestadt Wismar hat eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden“ erlassen, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten geregelt. Es wird auf die Aufsichtspflicht der Hundebesitzer verwiesen, jederzeit den Hund so zu beaufsichtigen, dass Menschen, Tiere oder Sachen nicht gefährdet werden. Eine Möglichkeit wäre es, Leinenzwang für Hunde bei Bedarf z.B. auch per Strandsatzung von der Stadt zu erlassen. Zu 8: Für das Vorhandensein einer Saatkrähenkolonie im Küstenwald liegen keine Anhaltspunkte vor. Es wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Umweltbericht verwiesen. Eine Saatkrähenkolonie wurde hier nicht erfasst. Der Gutachter hat das Untersuchungsgebiet insgesamt 5x in den Monaten April bis Juli 2014 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. jungeführenden Vögel registriert. Es erfolgten Begehungen zu verschiedenen Tageszeiten. Auch wurden seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde keine Anregungen oder Hinweise bezüglich einer Saatkrähenkolonie im Küstenwald gegeben.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	KLAUS-DIETER STEINBERG GRAFIK-DESIGNER KMV-BBK HOBEN 2 23968 WISMAR FESTNETZTELEFON 0 38 41-64 24 50 FUNK-TELEFON 0176-96 18 03 42 STEINBERG-DESIGN@T-ONLINE.DE WWW.STEINBERG-ART-DESIGN.DE 5 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09. NOV. 2015 K.-D. STEINBERG ▪ GRAFIK-DESIGN ▪ HOBEN 2 ▪ 23968 WISMAR Stadtverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar **EINWENDUNG** **zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13** Bereits 2010 wurde im Rahmen der Beplanung des o.g. Gebietes festgestellt, dass die seinerzeit vorhandenen möglichen Bebauungsflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht in vollem Umfang einbezogen wurden. Statt dessen faforisiert man eine Bebauungserweiterung und widerspricht damit den Richtlinien des ISEK, in dem es zu allererst heißt: „Innen vor Außenentwicklung - Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen auf in den Stadtorganismus integrierten Standorten“. Statt für städtebaulich anspruchvolle Projekte als bereichernde Intensivierungen vorhandener und erschlossener Gebiete im Innenstadtbereich, wird einer extensiven Planung der Vorrang gegeben und eine noch im Flächennutzungsplan der Stadt von 2012 befindliche Vorbehaltsfläche zur Median-Klinikserweiterung leichthändig in Eigenheimbauland umgewidmet. Geradezu entgegen der 2. Fortschreibung des ISEK, Kapitel 2/Freiraumentwicklung, dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung des Landschaftsbildes und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gehandelt. Auch wenn dieses Vorgehen im LSG Küstenlandschaft Wismar-West (seit 1996 unter Schutz gestellt) nicht genug wäre, soll nun, damit eine Verkehrserschließung des zukünftigen Gebietes überhaupt möglich wird, auch noch in das Küstenwäldchen eingegriffen werden, indem für die Erschließungsstraße Teile der Bewaldung zum Opfer fallen sollen und das Wäldchen schrumpfen wird. (1) Fakt ist, dass mit der Errichtung dieses Wohngebietes die Sichtachsen und -beziehungen von der Zierower Landstraße zur Küste hin in einem faszinierenden Landschaftsgürtel unverantwortlich gestört werden. (2) Die von der geschützten Wismar-Bucht in dieses Gebiet zwischen Wendorf und Hoben auf die Ackerflächen einfliegenden großen Schwärme von Gänsen und Schwänen dürften durch das in diesen Raum hineinreichende Wohngebiet mit ziemlicher Sicherheit beeinflusst werden. Geht man davon aus, dass im geplanten Wohngebiet wieder eine beträchtliche Anzahl Hunde angesiedelt werden, so wird unvermeidlich, dass diese nicht nur im nicht angeleinten Freigang (schon jetzt an der Tagesordnung) das bisherige Gleichgewicht und die Artenvielfalt der Fauna gefährden werden. Wie bereits jetzt aus dem WG Ostseeblick, werden dann bis in den Ortsteil Hoben hinein die Hunde ausgeführt werden und deren Exkremente, da nicht kontrolliert wird bzw. keine Entsorgungsvorrichtungen vorhanden sind, die Landschaft noch mehr verschandeln. Bereits mehrmals haben sich in Hoben streunende Hunde aufgehalten, die ein unkalkulierbares Risiko darstellen. (3) Im Wäldchen ist eine große, unter Naturschutz stehende Saatkrähenkolonie beheimatet. Mit der zu erwartenden stärkeren Frequentierung des geschützten Gebietes sind auch hier Verhaltensveränderungen bis Wegzug zu vermuten. (4) Das ganze Vorhaben dürfte auch auf die Genesung der in der Klinik versorgten Patienten durch urbanem Lärm und Verzicht auf Natur Einfluss nehmen. Die Abriegelung des Kliniksgeländes zum Wäldchen durch die Erschließungsstraße tut dafür ihr übriges. (5) Da in der Öffentlichkeit seitens der Stadt, respektive durch den zuständigen Senator, dieses Wohngebiet als so etwas wie das Nonplusultra der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Wendorf verkauft und ISEK dabei gebeugt wird, ist wohl davon auszugehen, zumal die Bürgerschaft bislang nichts zu hinterfragen oder zu kritisieren hatte, dass das Gebiet kommen wird. (6) Zu fordern wäre dann aber, dass man sich endlich seiner Verantwortung bewusst wird und nicht weiterhin den Anschein erweckt, Planungen so aus der Hand zu geben, dass von akzeptablen Lösungen nicht mehr geredet werden braucht. Z.B., was am Pantechnikum als sog. Stadtvillen aufgestellt wird, ist alles andere als ein Optimum an Architektur und Teile des WG Ostseeblick sind Ausdruck des Versagens der Instanzen, das möglich gemacht hat, nicht einmal in der Randbebauung zu einem akzeptablen, städtebaulichen Abschluss zu kommen, den das Gebiet nun wahrlich mit Wirkung in die Landschaft verdient hätte. (7) Es ist mindestens zu erwarten, dass diese Mittelmäßigkeit und das Proklamieren schlechten Geschmacks sich nicht im geplanten Wohngebiet wiederholen wird. Den Bauherren in solch exponierter Lage ist m.E. abzuverlangen und zuzumuten, dass eine in die Landschaft positiv hineinwirkende Architektur präsentiert wird. Eine Architektur, die sich aus hiesigen Traditionen entwickelt und z.B. nicht in einer inzwischen epidemiehaften mediteranen Nachäffung stecken bleibt, würde mir als Bürger beweisen, dass kleinbürgerlichen Positionen und Einknickungen vor Investoren, wo nun wirklich keine vonnöten wären, in Wismar nicht weiterhin Raum gewinnen sollen. (8) Wismar, 08.11. 2015 (9) Klaus-D. Steinberg (10) (11)	Zu 9: Auch im Zusammenhang mit den aufgeführten Emissionen (Lärm, Abgase) aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Anbetracht der vorgesehenen Baumfällungen wird aufgeführt, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Teil unmittelbar am vorhandenen Küstenwald vorgenommen werden sollen. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffe bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV besteht für die künftigen Bewohner zudem eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz. Der Bereich des Küstenwaldes und des Parks ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten. Das private Gelände der Median-Klinik ist bereits derzeit an das öffentliche Verkehrsnetz im Bereich der Ernst-Scheel-Straße mit Buswendeschleife und Parkplatz angeschlossen. Zu 10: Zur Standortwahl wird auf die vorhergehende Auswertung verwiesen; ebenso auf die Darlegungen in der Begründung. Die Hansestadt Wismar hält an ihrer Planung fest. Zu 11: Die konkreten Festsetzungen – auch zur Gestaltung der baulichen Anlagen – werden im Bebauungsplan Nr. 82-13 getroffen. Es wird auf die Auswertung der Stellungnahme im Zuge der Aufstellung des B-Planes verwiesen.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
6	Waltraud und Dr. Willi Ring Hoben 1 23968 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Visitenkarte 10 NOV 2015 Ko. Ko. to 2 Stadverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Str.1 23966 Wismar Wismar, den 08.11.2015 EINWENDUNG zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13 Wir sind enttäuscht, wie kann man im 21. Jahrhundert wervolles Ackerland verbauen. (1) Alle, und auch Angestellte, Beamte und Politiker des Staates wissen, dass die intensieve Bewirtschaftung unseres Bodens nicht weiter geführt werden kann. Wir müssen die Dünger- und Pflanzenschutzgaben deutlich verringern. Die Erträge werden dadurch zwangsläufig sinken. Wir werden in Zukunft jeden Hektar Ackerland brauchen!!! Es gibt doch noch ausreichend Platz in Wismar zum bebauen. Dort könnten dann angepasste hübsche Häuser errichtet werden. Wir werden sicherlich Nichts mehr stoppen können, aber wir haben unsere Pflicht als mitdenkende Bürger war genommen. Sie, die das ändern könnten, werden die schwere Bürde tragen müssen. Waltraud Ring W. Ring Waltraud und Willi Ring	Die Stellungnahme wurde zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar abgegeben. Die 56. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die öffentliche Auslegung der Entwürfe beider Bauleitpläne erfolgte zur gleichen Zeit. Im Folgenden werden die Belange behandelt, die für die 56. Änderung des FNP maßgeblich sind; die Behandlung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 maßgeblichen Belange erfolgt in dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan. Zu 1: Die Hansestadt Wismar hat hinreichend begründet, weshalb die Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden soll. Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit anderen städtebaulichen Belange abzuwägen. Für die geplanten Nutzungen (sh. Punkte der Begründung "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. in der Begründung: "Überprüfung der Standortalternativen"). Hieraus ist zu entnehmen, dass Flächen des Innenbereiches für die Planungsziele der Hansestadt Wismar nicht heranzuziehen sind. Das Plangebiet 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 um das Plangebiet verringert. Dies wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Dünger- und Pflanzenschutzgaben sind außerhalb der vorliegenden 56. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar zu regeln. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an	Teilweise zu berücksichtigen.

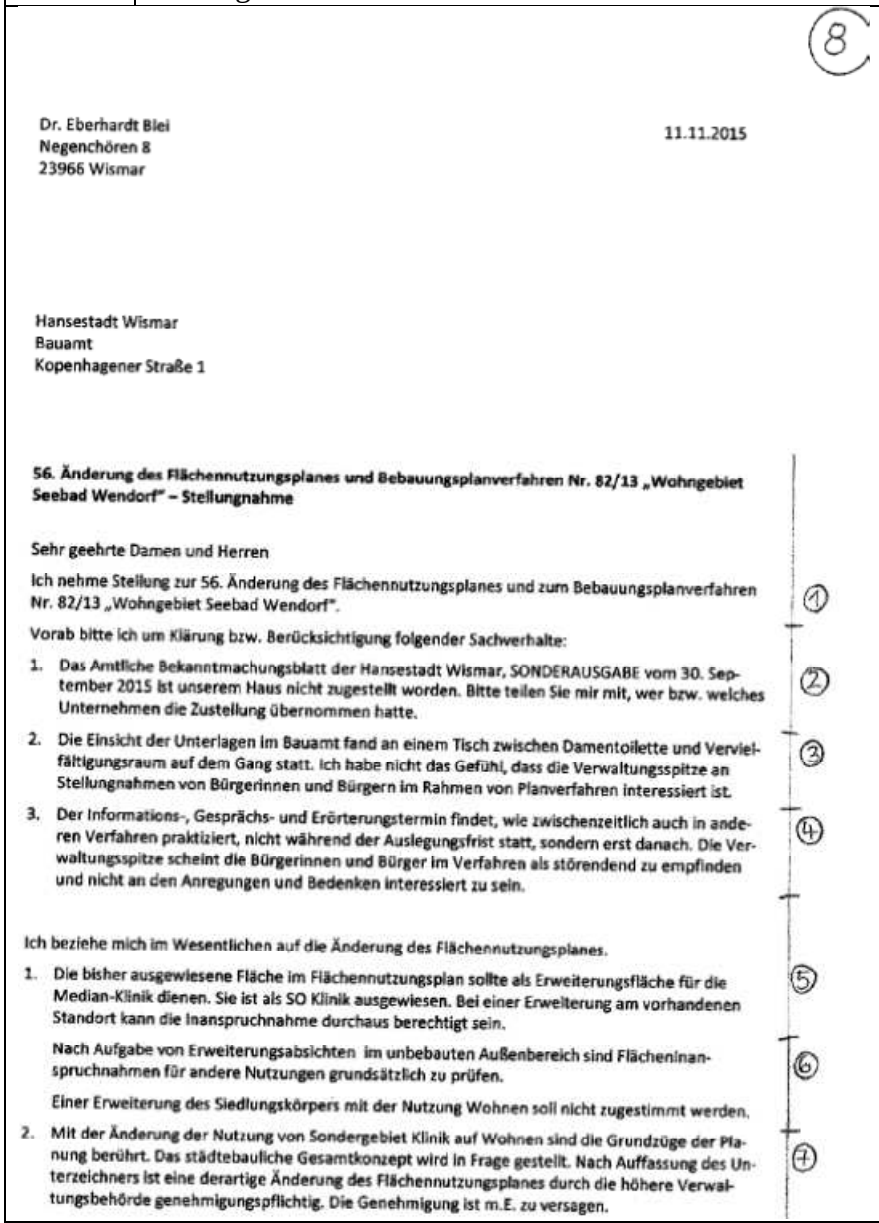
	Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Waltraud und Dr. Willi Ring Hoben 1 23968 Wismar Hansestadt Wismar Bauamt Eingang 10 NOV 2015 10. VO. 60.2 Stadverwaltung Wismar Bauamt Kopenhagener Str.1 23966 Wismar Wismar, den 08.11.2015 EINWENDUNG zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes im Seebad Wendorf 82/13 Wir sind enttäuscht, wie kann man im 21. Jahrhundert wervolles Ackerland verbauen. Alle, und auch Angestellte, Beamte und Politiker des Staates wissen, dass die intensieve Bewirtschaftung unseres Bodens nicht weiter geführt werden kann. Wir müssen die Dünger- und Pflanzenschutzgaben deutlich verringern. Die Erträge werden dadurch zwangsläufig sinken. Wir werden in Zukunft jeden Hektar Ackerland brauchen!!! Es gibt doch noch ausreichend Platz in Wismar zum bebauen. Dort könnten dann angepasste hübsche Häuser errichtet werden. Wir werden sicherlich Nichts mehr stoppen können, aber wir haben unsere Pflicht als mitdenkende Bürger war genommen. Sie, die das ändern könnten, werden die schwere Bürde tragen müssen. Waltraud und Willi Ring	(6) Weiter zu 1: Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus.	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	Herr Prof. Dr. Helbing Am Klingenberg 25 23968 Wismar Wismar, 2015-11-09 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09 NOV 2015 B. 60.2 Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Entgegenhaltung 1. Inkonsequenz der Bürgerschaft zum o. g. B-Plangebiet Der alte Beschluss sah ein Landschaftsschutzgebiet bis zum Wäldchen vor ohne eine Verlängerung bis zur Median-Klinik. Man hätte jetzt die Verlängerung des Landschaftsschutzgebietes dauerhaft beschließen sollen. (1) 2. Verlust des Erholungscharakters für das Gebiet Seebad-Wendorf Beeinflussung durch Lärm durch Hunde und Verkehr (2) 3. Belästigung der Klinik – Patienten Belästigung durch die Wohneigentümer (3) 4. Gegen eine Abholzung des vorhandenen Wäldchens ohne Erweiterung des Wäldchens. (4) Prof. Dr. Helbig	Die Stellungnahme wurde zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar abgegeben. Die 56. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die öffentliche Auslegung der Entwürfe beider Bauleitpläne erfolgte zur gleichen Zeit. Im Folgenden werden die Belange behandelt, die für die 56. Änderung des FNP maßgeblich sind; die Behandlung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 maßgeblichen Belange erfolgt in dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan. Zu 1: Für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Küstenlandschaft Wismar-West“ wurde bereits Mitte der 1990er Jahren eine entsprechende Schutzgebietsverordnung erlassen. Diese ist rechtswirksam. Für die Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung ist diese Verordnung zu Grunde zu legen.	Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	Herr Prof. Dr. Helbing Am Klingenberg 25 23968 Wismar Wismar, 2015-11-09 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09 NOV 2015 R. | Kl. | 60.2 Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Entgegenhaltung 1. Inkonsequenz der Bürgerschaft zum o. g. B-Plangebiet Der alte Beschluss sah ein Landschaftsschutzgebiet bis zum Wäldchen vor ohne eine Verlängerung bis zur Median-Klinik. Man hätte jetzt die Verlängerung des Landschaftsschutzgebietes dauerhaft beschließen sollen. (1) 2. Verlust des Erholungscharakters für das Gebiet Seebad-Wendorf Beeinflussung durch Lärm durch Hunde und Verkehr (2) 3. Belästigung der Klinik – Patienten Belästigung durch die Wohneigentümer (3) 4. Gegen eine Abholzung des vorhandenen Wäldchens ohne Erweiterung des Wäldchens. (4) Prof. Dr. Helbig	Zu 2: Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes und des Parkes ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Auswirkungen der vorliegenden Planung wurden betrachtet. Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter Ernst-Scheel-Straße realisieren. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Für das Wohngebiet ist eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen. Die Vorteile der favorisierten verkehrlichen Anbindung im Vergleich zu anderen möglichen Varianten wurden in der Begründung dargelegt. Hieraus geht hervor, dass die Vorteile dieser Variante überwiegen und die damit verbundenen Baumfällungen im Küstenwald vorgenommen werden sollen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist durch die Waldumwandlung nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Es ist vorgesehen, die Kompensation durch Ersatzaufforstungen unmittelbar angrenzend an die Waldfläche vorzunehmen; ebenso kommt für einen weiteren Teil eine geeignete externe Ausgleichsfläche in Frage. Abschließende Regelungen erfolgen durch Festsetzungen im B-Plan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffe bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an das Netz des ÖPNV besteht für die künftigen Bewohner zudem eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kfz. Der Bereich des Küstenwaldes und des Parks ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet. Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten. In Bezug auf die Hundehaltung wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden“ erlassen, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten geregelt.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
7	Herr Prof. Dr. Helbing Am Klingenberg 25 23968 Wismar Wismar, 2015-11-09 Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 09 NOV 2015 IV. 60.2 Bebauungsplan Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ Entgegenhaltung 1. Inkonsequenz der Bürgerschaft zum o. g. B-Plangebiet Der alte Beschluss sah ein Landschaftsschutzgebiet bis zum Wäldchen vor ohne eine Verlängerung bis zur Median-Klinik. Man hätte jetzt die Verlängerung des Landschaftsschutzgebietes dauerhaft beschließen sollen. (1) 2. Verlust des Erholungscharakters für das Gebiet Seebad-Wendorf Beeinflussung durch Lärm durch Hunde und Verkehr (2) 3. Belästigung der Klinik – Patienten Belästigung durch die Wohneigentümer (3) 4. Gegen eine Abholzung des vorhandenen Wäldchens ohne Erweiterung des Wäldchens. (4) Prof. Dr. Helbig	Zu 3: Es wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen. Zur Nachbarschaft zwischen Klinik und geplanter Wohnbebauung wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt ein Konzept erarbeitet hat, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandflächen vorzusehen. Die Einflüsse bzw. Auswirkungen derzeitiger Nutzungen, dir durch die Median-Klinik auf umgebende Flächen bestehen, werden entsprechend beachtet; ebenso Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf die Klinik. Insbesondere die Auswirkungen durch Lärm wurden geprüft und berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Zu 4: Auf Grund der Festsetzung der Verkehrsfläche im Zufahrtsbereich von der Ernst-Scheel-Straße zum Plangebiet ist es erforderlich auf einer Teilfläche eine Waldumwandlung vorzunehmen und einige Bäume zu roden. Es handelt sich um eine Randfläche des Waldes, die etwa 2 % der Gesamtfläche ausmacht. Die Notwendigkeit, genau diese Fläche zur Waldumwandlung zu beanspruchen, begründet die Hansestadt Wismar. Es ist vorgesehen, die Kompensation durch Ersatzaufforstungen unmittelbar angrenzend an die Waldfläche vorzunehmen; ebenso kommt für einen weiteren Teil eine geeignete externe Ausgleichsfläche in Frage. Abschließende Regelungen erfolgen durch Festsetzungen im B-Plan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
			
		zu 1. Im Rahmen zur Abwägung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die hierzu vorgebrachten Belange beachtet. Belange, die zum B-Plan Nr. 82/13 hervor gebracht werden, werden entsprechend in der Abwägung im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
		zu 2. Dem Hinweis ist die Hansestadt Wismar nachgegangen. Die Verteilung der Sonderausgabe des Amtlichen Bekanntmachungsblattes vom 30.09.2015 wurde an die Haushalte ordnungsgemäß vorgenommen, so auch an die Haushalte „Negenchören 8“. Das Haus „Negenchören 8“ in Wismar hat einen Sammelbriefkasten für verschiedene Parteien (Dr. Blei und Andrea Gaube, Förster, Maroko und Gäste). Der Verteiler wirft die Zeitungen durch die Klappe in der Tür. Wie die Zustellung intern im Haus weiter verteilt oder entnommen wird, ist somit vom Verteiler nicht zu beeinflussen.	Zu berücksichtigen.
		zu 3. Der Ort der öffentlichen Auslegung wurde in der Bekanntmachung benannt. Die Hansestadt Wismar hat Sorge zu tragen, dass in die Auslegungsunterlagen leicht und ohne Schwierigkeiten Einsicht genommen werden kann. Der gewählte Ort der Auslegung im Bauamt wird von der Hansestadt Wismar für zweckmäßig gehalten. Die Hansestadt Wismar verwehrt sich gegen die Behauptung, dass sie nicht an den Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit interessiert wäre.	Teilweise zu berücksichtigen.
		zu 4. Die Hansestadt Wismar verwehrt sich ausdrücklich dagegen, dass sie kein Interesse an den Anregungen und Hinweisen der Öffentlichkeit zur Bauleitplanung hätte. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet nach den Vorgaben des Gesetzgebers statt. Dazu ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der Bauleitplanung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Der angesprochene Termin wurde darüber hinaus als Erörterungstermin zu den Planunterlagen durchgeführt. Sachkundige Vertreter standen an diesem Termin für einen Dialog zur Verfügung. Darüber hinaus bestand während der Auslegungsfrist die Möglichkeit, einen Gesprächstermin mit der zuständigen Mitarbeiterin des Bauamtes der Hansestadt Wismar zu vereinbaren, worauf in der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ausdrücklich hingewiesen wurde.	Nicht zu berücksichtigen.

8

Dr. Eberhardt Blei
Negenchören 8
23966 Wismar

11.11.2015

Hansestadt Wismar
Bauamt
Kopenhagener Straße 1

56. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanverfahren Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ – Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich nehme Stellung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“. ①

Vorab bitte ich um Klärung bzw. Berücksichtigung folgender Sachverhalte:

1. Das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar, SONDERAUSGABE vom 30. September 2015 ist unserem Haus nicht zugestellt worden. Bitte teilen Sie mir mit, wer bzw. welches Unternehmen die Zustellung übernommen hatte. ②
2. Die Einsicht der Unterlagen im Bauamt fand an einem Tisch zwischen Damentoilette und Vervielfältigungsraum auf dem Gang statt. Ich habe nicht das Gefühl, dass die Verwaltungsspitze an Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von Planverfahren interessiert ist. ③
3. Der Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin findet, wie zwischenzeitlich auch in anderen Verfahren praktiziert, nicht während der Auslegungsfrist statt, sondern erst danach. Die Verwaltungsspitze scheint die Bürgerinnen und Bürger im Verfahren als störendend zu empfinden und nicht an den Anregungen und Bedenken interessiert zu sein. ④

Ich beziehe mich im Wesentlichen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes.

1. Die bisher ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan sollte als Erweiterungsfläche für die Median-Klinik dienen. Sie ist als SO Klinik ausgewiesen. Bei einer Erweiterung am vorhandenen Standort kann die Inanspruchnahme durchaus berechtigt sein. ⑤

   Nach Aufgabe von Erweiterungsabsichten im unbebauten Außenbereich sind Flächeninanspruchnahmen für andere Nutzungen grundsätzlich zu prüfen. ⑥

   Einer Erweiterung des Siedlungskörpers mit der Nutzung Wohnen soll nicht zugestimmt werden.
2. Mit der Änderung der Nutzung von Sondergebiet Klinik auf Wohnen sind die Grundzüge der Planung berührt. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird in Frage gestellt. Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine derartige Änderung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist m.E. zu versagen. ⑦

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
8	Dr. Eberhardt Blei Negenchören 8 23966 Wismar 11.11.2015 Hansestadt Wismar Bauamt Kopenhagener Straße 1 **56. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanverfahren Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ – Stellungnahme** Sehr geehrte Damen und Herren Ich nehme Stellung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplanverfahren Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“. ① Vorab bitte ich um Klärung bzw. Berücksichtigung folgender Sachverhalte: 1. Das Amtliche Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar, SONDERAUSGABE vom 30. September 2015 ist unserem Haus nicht zugestellt worden. Bitte teilen Sie mir mit, wer bzw. welches Unternehmen die Zustellung übernommen hatte. ② 2. Die Einsicht der Unterlagen im Bauamt fand an einem Tisch zwischen Damentoilette und Vervielfältigungsraum auf dem Gang statt. Ich habe nicht das Gefühl, dass die Verwaltungsspitze an Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von Planverfahren interessiert ist. ③ 3. Der Informations-, Gesprächs- und Erörterungstermin findet, wie zwischenzeitlich auch in anderen Verfahren praktiziert, nicht während der Auslegungsfrist statt, sondern erst danach. Die Verwaltungsspitze scheint die Bürgerinnen und Bürger im Verfahren als störendend zu empfinden und nicht an den Anregungen und Bedenken interessiert zu sein. ④ Ich beziehe mich im Wesentlichen auf die Änderung des Flächennutzungsplanes. 1. Die bisher ausgewiesene Fläche im Flächennutzungsplan sollte als Erweiterungsfläche für die Median-Klinik dienen. Sie ist als SO Klinik ausgewiesen. Bei einer Erweiterung am vorhandenen Standort kann die Inanspruchnahme durchaus berechtigt sein. ⑤ Nach Aufgabe von Erweiterungsabsichten im unbebauten Außenbereich sind Flächeninanspruchnahmen für andere Nutzungen grundsätzlich zu prüfen. ⑥ Einer Erweiterung des Siedlungskörpers mit der Nutzung Wohnen soll nicht zugestimmt werden. 2. Mit der Änderung der Nutzung von Sondergebiet Klinik auf Wohnen sind die Grundzüge der Planung berührt. Das städtebauliche Gesamtkonzept wird in Frage gestellt. Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine derartige Änderung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist m.E. zu versagen. ⑦	zu 5. Weder seitens des Klinikbetreibers der vorhanden Klinik noch eines weiteren Klinikbetreibers wurde ein konkreter Bedarf im Zeitraum der vergangenen ca. 2 Jahrzehnte vorgetragen, so dass die Hansestadt Wismar davon ausgehen kann, dass wohl auch künftig in nächster Zeit nicht mit entsprechendem Bedarf zu rechnen ist, so dass die Hansestadt Wismar es nicht länger als notwendig erachtet, die Fläche zugunsten einer Kliniknutzung vorzuhalten. Konkrete Absichten zur Erweiterung der Klinik wurden bei den Median-Kliniken befragt; eine konkrete Absicht zur Erweiterung der Median-Klinik erhielten auch die Vorhabenträger bzw. Erschließungsträger nicht. Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12). zu 6. Die Hansestadt Wismar hat eine Prüfung ihrer veränderten Planungsziele im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in Bezug auf die geplante Ausweisung als Wohngebiet vorgenommen. Die Hansestadt Wismar hält an ihrem Planungsziel weiterhin fest. zu 7. Die Hansestadt Wismar hat ihre geänderten Planungsziele in der Begründung ausführlich dargelegt. Nach den Vorgaben des BauGB bedarf die Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Über die Genehmigung entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Der Hansestadt Wismar liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, weshalb eine Genehmigung nicht erteilt werden könnte.	Nicht zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus dem ISEK abgeleitet. Einen derartigen Bezug kann ich nicht erkennen, da die angegebene Anzahl von Bauplätzen von 220 WE bis 2025 bereits erfüllt sein dürfte bzw. durch andere Planungen gedeckt ist. (8) 4. Eine Begründung für die Änderungen des Planungsrechts aus der Finanzkrise und dem derzeit „billigen Baugeld“ abzuleiten ist unbegründet und kann für städtebauliche Planungen nicht herangezogen werden. (9) 5. Der Position des AfRL WM vom 08.0415, dass „der Siedlungsbedarf für das geplante Wohngebiet nicht wie gefordert, (sondern) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage“ (Seite 9f) zu realisieren ist, wird zugestimmt. Es wird zudem auf sparsamste Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und auf das Flächen sparende Bauen durch das Amt verwiesen. (10) 6. Die Stadt Wismar hat den Nachweis zu erbringen, welche innerörtlichen Potentiale für die Wohnentwicklung vorhanden sind[1] und den Bedarf nachzuweisen. (11) 7. Wenn es in den Fachstellungnahmen sinngemäß heißt, dass sich die geplanten Maßnahmen im „nicht erheblichen Maße negativ auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete“ auswirken (Seite 57), während der Bauzeit aber doch erhebliche Beeinträchtigungen eingeräumt werden und zudem für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, dann ist eine solche Flächenentwicklung fürs Wohnen mehr als fragwürdig und abzulehnen. (12) 8. Wismar ist im Wesentlichen eine kompakte Stadt. Sie sollte mit der Baulandentwicklung und den Flächengrößen für Baugrundstücke sparsam umgehen. 1000 m²-Grundstücke haben auch gar nichts mit dem in der Begründung zum Flächennutzung bemühten Begriff der Reurbanisierung zu tun. Es handelt sich bei der Fläche auch um keine zentrale Lage. Es ist schlicht Zersiedlung (urban sprawl/ housing sprawl). Ein Flächen- und Infrastrukturausweitung und damit verbundenen latenten Beitrags- und Gebührenerhöhung pro Kopf muss entgegengewirkt werden. (13) Meines Erachtens ist eine solche Flächenentwicklung grundsätzlich abzulehnen. Freundliche Grüße Eberhardt Blei [1] Die Beantwortung der 5. Frage zur 54. Sitzung der Bürgerschaft vom 27.03.2014 weist für den 31.12.12 insgesamt 1661 leer stehende Wohnungen, 92 fertiggestellte Wohnungen (Neubau) und 28 fertiggestellte Wohnungen (Sanierung) aus. Für 2013 gibt es für diese Rubriken keine Angaben.	zu 8. Die Errichtung dieses Wohnstandortes – sowie weiterer Wohnstandorte – in Wismar entspricht den Anforderungen an Wohnbauflächen gemäß ISEK der Hansestadt Wismar für die Verbesserung der Wohnfunktion der Hansestadt Wismar. Die Darlegungen diesbezüglich in der Begründung werden nochmals geprüft und gegebenenfalls präzisiert. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus. zu 9. In der Begründung wurde ausgeführt, dass im ISEK die Annahme getroffen wurde, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilienhaus/Doppelhaus/Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 WE. Es wird auf die Darlegungen diesbezüglich in der Begründung verwiesen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt damit insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und unterstützt damit die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Eigentumsbildung der Bevölkerung. Der vorhandene Ortsteil Wendorf wird fortentwickelt. Die Ausführungen in der Begründung werden präzisiert.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus dem ISEK abgeleitet. Einen derartigen Bezug kann ich nicht erkennen, da die angegebene Anzahl von Bauplätzen von 220 WE bis 2025 bereits erfüllt sein dürfte bzw. durch andere Planungen gedeckt ist. (8) 4. Eine Begründung für die Änderungen des Planungsrechts aus der Finanzkrise und dem derzeit „billigen Baugeld“ abzuleiten ist unbegründet und kann für städtebauliche Planungen nicht herangezogen werden. (9) 5. Der Position des AfRL WM vom 08.0415, dass „der Siedlungsbedarf für das geplante Wohngebiet nicht wie gefordert, (sondern) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage“ (Seite 9f) zu realisieren ist, wird zugestimmt. Es wird zudem auf sparsamste Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und auf das Flächen sparende Bauen durch das Amt verwiesen. (10) 6. Die Stadt Wismar hat den Nachweis zu erbringen, welche innerörtlichen Potentiale für die Wohnentwicklung vorhanden sind[1] und den Bedarf nachzuweisen. (11) 7. Wenn es in den Fachstellungnahmen sinngemäß heißt, dass sich die geplanten Maßnahmen im „nicht erheblichen Maße negativ auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete“ auswirken (Seite 57), während der Bauzeit aber doch erhebliche Beeinträchtigungen eingeräumt werden und zudem für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, dann ist eine solche Flächenentwicklung fürs Wohnen mehr als fragwürdig und abzulehnen. (12) 8. Wismar ist im Wesentlichen eine kompakte Stadt. Sie sollte mit der Baulandentwicklung und den Flächengrößen für Baugrundstücke sparsam umgehen. 1000 m²-Grundstücke haben auch gar nichts mit dem in der Begründung zum Flächennutzung bemühten Begriff der Reurbanisierung zu tun. Es handelt sich bei der Fläche auch um keine zentrale Lage. Es ist schlicht Zersiedlung (urban sprawl/ housing sprawl). Ein Flächen- und Infrastrukturausweitung und damit verbundenen latenten Beitrags- und Gebührenerhöhung pro Kopf muss entgegengewirkt werden. (13) Meines Erachtens ist eine solche Flächenentwicklung grundsätzlich abzulehnen. Freundliche Grüße Eberhardt Blei [1] Die Beantwortung der 5. Frage zur 54. Sitzung der Bürgerschaft vom 27.03.2014 weist für den 31.12.12 insgesamt 1661 leer stehende Wohnungen, 92 fertiggestellte Wohnungen (Neubau) und 28 fertiggestellte Wohnungen (Sanierung) aus. Für 2013 gibt es für diese Rubriken keine Angaben.	zu 10. Die aufgeführte Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 08.04.2014 zum Vorentwurf abgegeben. Die Hansestadt Wismar hat die Planunterlagen mit dem Stand Entwurf entsprechend der hervorgebrachten zu berücksichtigenden Anregungen und Hinweise überarbeitet. Zum Entwurf teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung in seiner landesplanerischen Stellungnahme mit, dass der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen. Um den Nachweis für eine Bebauung im Außenbereich Rechnung zu tragen, wurden von der Hansestadt Wismar alternative Standorte untersucht. Der Nachweis für die Erforderlichkeit des Gebietes wurde erbracht. Ebenfalls wurden bereits Ausführungen zum geplanten städtebaulichen Konzept getroffen, die auf die besonderen Standortanforderungen Bezug nehmen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung blieb diesbezüglich ohne weitere Anregungen. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken. zu 11. Die Hansestadt Wismar hat einen entsprechenden Nachweis geführt. Die Überprüfungen der Standortalternativen wurden sowohl in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch im B-Plan Nr. 82/13 in der Begründung dargelegt. Die Ausführungen in der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden analog den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 entsprechend ausführlich dargelegt. Die Begründung ist zu ergänzen.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	3. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus dem ISEK abgeleitet. Einen derartigen Bezug kann ich nicht erkennen, da die angegebene Anzahl von Bauplätzen von 220 WE bis 2025 bereits erfüllt sein dürfte bzw. durch andere Planungen gedeckt ist. (8) 4. Eine Begründung für die Änderungen des Planungsrechts aus der Finanzkrise und dem derzeit „billigen Baugeld“ abzuleiten ist unbegründet und kann für städtebauliche Planungen nicht herangezogen werden. (9) 5. Der Position des AfRL WM vom 08.0415, dass „der Siedlungsbedarf für das geplante Wohngebiet nicht wie gefordert, (sondern) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslage“ (Seite 9f) zu realisieren ist, wird zugestimmt. Es wird zudem auf sparsamste Inanspruchnahme von Natur und Landschaft und auf das Flächen sparende Bauen durch das Amt verwiesen. (10) 6. Die Stadt Wismar hat den Nachweis zu erbringen, welche innerörtlichen Potentiale für die Wohnentwicklung vorhanden sind[1] und den Bedarf nachzuweisen. (11) 7. Wenn es in den Fachstellungnahmen sinngemäß heißt, dass sich die geplanten Maßnahmen im „nicht erheblichen Maße negativ auf die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete“ auswirken (Seite 57), während der Bauzeit aber doch erhebliche Beeinträchtigungen eingeräumt werden und zudem für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind, dann ist eine solche Flächenentwicklung fürs Wohnen mehr als fragwürdig und abzulehnen. (12) 8. Wismar ist im Wesentlichen eine kompakte Stadt. Sie sollte mit der Baulandentwicklung und den Flächengrößen für Baugrundstücke sparsam umgehen. 1000 m²-Grundstücke haben auch gar nichts mit dem in der Begründung zum Flächennutzung bemühten Begriff der Reurbanisierung zu tun. Es handelt sich bei der Fläche auch um keine zentrale Lage. Es ist schlicht Zersiedlung (urban sprawl/ housing sprawl). Ein Flächen- und Infrastrukturausweitung und damit verbundenen latenten Beitrags- und Gebührenerhöhung pro Kopf muss entgegengewirkt werden. (13) Meines Erachtens ist eine solche Flächenentwicklung grundsätzlich abzulehnen. Freundliche Grüße Eberhardt Blei [1] Die Beantwortung der 5. Frage zur 54. Sitzung der Bürgerschaft vom 27.03.2014 weist für den 31.12.12 insgesamt 1661 leer stehende Wohnungen, 92 fertiggestellte Wohnungen (Neubau) und 28 fertiggestellte Wohnungen (Sanierung) aus. Für 2013 gibt es für diese Rubriken keine Angaben.	zu 12. Die Hansestadt Wismar hat die Auswirkungen der Planung auf die Natura-2000-Gebiete beachtet und bewertet. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 (Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes) der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ und das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Keinesfalls lässt sich aus dem Ergebnis der Prüfung ableiten, dass auf die Entwicklung der Fläche für das Wohnen zu verzichten ist. zu 13. Es wird auf die vorangegangenen Ausführungen in der Auswertung der Stellungnahme sowie zu den Darlegungen zur geplanten Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes in der Begründung verwiesen. Die Fläche befindet sich in Randlage des Siedlungskörpers und schließt direkt an diesen an. Die Hansestadt Wismar nimmt hier eine Außenbereichsfläche in Anspruch für die geplante städtebauliche Entwicklung, hat den Bedarf jedoch entsprechend begründet; ebenso das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung. Von ungeregeltem und unstrukturiertem Wachstum der Hansestadt Wismar in den unbebauten Raum hinein ist hier nicht zu sprechen.	Nicht zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
9	15) Sybille Warthun - Stellungnahme zum Bebauungsplan 82/13 Pag Hansestadt Wismar Bauamt Amtsleiter 12. NOV. 2015 60.2 **Von:** Mathias Engling <mail@mathiasengling.de> **An:** <bauamt@wismar.de> **Datum:** 11.11.2015 22:50 **Betreff:** Stellungnahme zum Bebauungsplan 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ **Anlagen:** BP Wohngebiet Seebad WendorfAnregungen_Engling.pdf Sehr geehrte Mitarbeiter des Bauamtes, Als Bewohner der Hansestadt und engagierter Bürger habe ich einige Bedenken und Anregung zum Bebauungsplan 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf", die ich Ihnen hiermit übermitteln möchte. Sie finden meine Stellungnahme im Anhang dieser Mail. Mit freundlichen Grüßen Mathias Engling Tel: +4915222596350 <tel:+4915222596350> E-Mail: mail@mathiasengling.de <mailto:mail@mathiasengling.de>	Die Stellungnahme wurde zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar abgegeben. Die 56. Änderung des FNP der Hansestadt Wismar wird im Parallelverfahren aufgestellt. Die öffentliche Auslegung der Entwürfe beider Bauleitpläne erfolgte zur gleichen Zeit. Im Folgenden werden die Belange behandelt, die für die 56. Änderung des FNP maßgeblich sind; die Behandlung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 maßgeblichen Belange erfolgt in dem Aufstellungsverfahren zum B-Plan. Zu 1: Es wird auf die Behandlung der einzelnen Punkte nachfolgend verwiesen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" **Wohnbauflächenentwicklung** Im Artikel der OZ vom 13.10.2015 sagt der Bausenator, dass das Baugebiet u.a. für "Häuslebauer bestimmt ist, die nach Wende gebaut haben und sich jetzt verändern wollen." Dies ist keine nachhaltige flächensparende Planungspolitik, wenn hier Bauplätze vorgehalten werden sollen für Bürger, die bereits ein Eigenheim besitzen und nun ein größeres bauen möchten. Weiterhin sind auch die großen Grundstücke mit ca. 1000 m² nicht flächensparend und zielen auf exklusives wohnen an exponiertem Standort ab. Es fehlt eine Gesamtübersicht der durch Bebauungspläne möglichen Wohneinheiten für das Stadtgebiet. Anregung: die Stadt Wismar sollte ein Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung für die Gesamtstadt erarbeiten, die möglichen Wohneinheiten, die in rechtskräftigen Bebauungspläne und den in Aufstellung begriffenen Bebauungspläne umgesetzt werden können sollten hier eingetragen werden. Diese Übersicht sollte den Mitgliedern des Bauausschuss zur Verfügung gestellt werden und regelmäßig aktualisiert werden. Es sollten nicht nur Wohngebiete für ein-und Zweifamilienhäuser geplant werden. Auch gemischte Bauformen und innovative Wohnprojekte sollten für die Förderung einer sozialen Durchmischung angeboten werden. Auch die Integration von Flüchtlingen sollte in neu zu planende Wohngebiete mitbedacht werden. **Erschließung** Die Erschließung ist durch die Anbindung der Medien-Klinik vorhanden. Da diese aber nicht genutzt werden kann, ist eine weitere Erschließungsstraße notwendig und ein Teil des Buchenwäldchens muss gerodet werden. Durch die doppelte Erschließung wird zusätzliche Fläche versiegelt und damit wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Wismar Bucht vernichtet. (130 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Baugebietes bis zum FFH-Schutzgebiet Wismar-Bucht). Daher ist eine Bebauung an diesem Standort nicht geeignet. **Gefahr der Zersiedelung**	zu 2. Aufgrund der Stellung der Hansestadt Wismar im raumordnerischen Gefüge verfolgt die Hansestadt Wismar mit der vorliegenden Planung ihrer Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Die Nachweisführung, dass an dieser Stelle ein Bedarf für eine Wohnbaufläche von der Hansestadt Wismar gesehen wird, wurde unter Berücksichtigung des „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ (ISEK) vorgenommen. Somit konnten die Planungsabsichten der Hansestadt Wismar durch das städtebauliche Gesamtkonzept der Hansestadt Wismar untermauert werden. Die Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält hierzu bereits entsprechende Aussagen. Die Überprüfung der Standortalternativen wurde in der Begründung dargelegt; ebenso in der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13, welcher parallel aufgestellt wird und zur gleichen Zeit öffentlich auslag. In der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 waren einige Aspekte diesbezüglich ausführlicher dargelegt; die Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist entsprechend zu ergänzen. Die Übersicht über die Wohnstandorte in Wismar ist somit künftig in beiden Bauleitplanungen in der Begründung enthalten. Die Stadt hat im Blick, wo noch Wohnbaukapazitäten frei sind und wo diese bereits genutzt sind. Die Anregung, ein Konzept für die Wohnbauflächenentwicklung für das gesamte Stadtgebiet zu entwickeln, ist somit bereits von der Stadt berücksichtigt. Auf die Anregung bezüglich der Größe der Baugrundstücke sowie das exklusive Wohnen an einem exponierten Standort soll im nachfolgenden Punkt eingegangen werden. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus. zu 3. Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen, wobei bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Klinik dargestellte Flächen am nordwestlichen Ortsrand überplant werden. Für die konzeptionelle Ausgestaltung des geplanten Wohngebietes wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung die Parameter in der Begründung dargelegt. Der Wohnfunktion ist Priorität einzuräumen. Unter Berücksichtigung der Lage und Qualität wurden die besonderen Anforderungen formuliert; so auch unter anderem großzügige Baugrundstücke mit mindestens 1.000 m² mit einer lockeren Bebauung mit maximal 2 WE. Neben den vielen Mehrfamilienhäusern die bereits im Standteil Wendorf vorhanden sind, ist es nun vorgesehen, ein Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern in landschaftlich reizvoller Lage zu entwickeln. Somit unterscheidet sich der Standort des geplanten Wohngebietes Seebad Wendorf deutlich von anderen Standorten. Es liegt im planerischen Ermessen der Hansestadt Wismar, welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt detailliert mittels Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 82/13.	Teilweise zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf" **Wohnbauflächenentwicklung** Im Artikel der OZ vom 13.10.2015 sagt der Bausenator, dass das Baugebiet u.a. für "Häuslebauer bestimmt ist, die nach Wende gebaut haben und sich jetzt verändern wollen." Dies ist keine nachhaltige flächensparende Planungspolitik, wenn hier Bauplätze vorgehalten werden sollen für Bürger, die bereits ein Eigenheim besitzen und nun ein größeres bauen möchten. Weiterhin sind auch die großen Grundstücke mit ca. 1000 m² nicht flächensparend und zielen auf exklusives wohnen an exponiertem Standort ab. Es fehlt eine Gesamtübersicht der durch Bebauungspläne möglichen Wohneinheiten für das Stadtgebiet. Anregung: die Stadt Wismar sollte ein Konzept zur Wohnbauflächenentwicklung für die Gesamtstadt erarbeiten, die möglichen Wohneinheiten, die in rechtskräftigen Bebauungspläne und den in Aufstellung begriffenen Bebauungspläne umgesetzt werden können sollten hier eingetragen werden. Diese Übersicht sollte den Mitgliedern des Bauausschuss zur Verfügung gestellt werden und regelmäßig aktualisiert werden. Es sollten nicht nur Wohngebiete für ein-und Zweifamilienhäuser geplant werden. Auch gemischte Bauformen und innovative Wohnprojekte sollten für die Förderung einer sozialen Durchmischung angeboten werden. Auch die Integration von Flüchtlingen sollte in neu zu planende Wohngebiete mitbedacht werden. **Erschließung** Die Erschließung ist durch die Anbindung der Medien-Klinik vorhanden. Da diese aber nicht genutzt werden kann, ist eine weitere Erschließungsstraße notwendig und ein Teil des Buchenwäldchens muss gerodet werden. Durch die doppelte Erschließung wird zusätzliche Fläche versiegelt und damit wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet Wismar Bucht vernichtet. (130 m Entfernung von der nördlichen Grenze des Baugebietes bis zum FFH-Schutzgebiet Wismar-Bucht). Daher ist eine Bebauung an diesem Standort nicht geeignet. **Gefahr der Zersiedelung**	zu 4. Für die Festlegung der künftigen Erschließung des geplanten Baugebietes wurden verschiedene Varianten für die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Die verkehrliche Anbindung lässt sich nur im Zusammenhang mit einer Zufahrt über die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter die Ernst-Scheel-Straße nutzend realisieren. Das private Gelände der Median-Klinik wird über eine Grundstücksanbindung an die öffentliche Straße (Ernst-Scheel-Straße) angebunden. Von der bisherigen Endhaltestelle des ÖPNV wurde die Inanspruchnahme einer Zufahrtslösung über die Grundstücksflächen der Median-Klinik und eine separate Lösung unabhängig vom Betriebsgrundstück der Median-Klinik untersucht. Eine Zufahrt über das Betriebsgrundstück der Median-Klinik zugunsten der Anbindung des Wohngebietes an die vorhandene öffentliche Straße ist nicht möglich. Es handelt sich um eine nichtöffentliche Fläche, die im Privateigentum steht. Die private Zufahrt zur Klinik war ursprünglich als Durchfahrt zu einer weiteren Klinik vorgesehen. Dies wurde jedoch rechtlich nicht gesichert. Der eigenständige und störungsfreie Betrieb der Klinik muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Vermengung von öffentlicher Straße und Zu- und Abfahrtsbereich der Klinik stellt für die Betreiber der Klinik keine geeignete Lösung dar. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb der Klinik ist weiterhin lediglich die einfache Anbindung des Betriebsgrundstücks der Klinik an die öffentliche Straße vorzusehen. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet eine öffentliche Straße unabhängig von der Zufahrt zur Median-Klinik herzustellen ist. Über die Rodung einer kleinen Teilfläche des Küstenwalde zugunsten der verkehrlichen Erschließung wird außerhalb der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden. Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen und gesichert; sowohl in unmittelbarem Anschluss an den vorhandenen Wald als auch auf externen Flächen. Auswirkungen auf den naturräumlichen Bestand wurden betrachtet und bewertet. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen auf der Ebene des B-Planes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar festgelegt. Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen minimiert und kompensiert werden. Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, welches ca. 130 m vom Plangebiet entfernt liegt, wurde in der FFH-VU für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ vorgenommen. Im Ergebnis kann eingeschätzt werden, dass durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. zu 5. Hoben ist von dem geplanten Baugebiet ca. 1 km entfernt und durch Ackerflächen abgegrenzt. Die Ortslage Hoben wird nach Osten durch Grünflächen und Gehölze eingegrünt. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes ist auch für das geplante Baugebiet vorgesehen. Auf der Ebene der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier eine Grünfläche dargestellt; ebenso erfolgt eine entsprechende Festsetzung im B-Plan. Aufgrund der Entfernung, der Einbettung in die Landschaft und der getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen wird weiterhin die räumliche Abgrenzung der Siedlungsflächen sichergestellt. Ein Zusammenwachsen mit der Ortslage Hoben ist erkennbar nicht beabsichtigt.	Teilweise zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ein Weiterer kritischer Punkt ist das Ausufern der Bebauung in Richtung Hoben. ⑤ Planerisch ist eine klare Kante durch einen einheitlichen und kulturell angepassten Baustil und Begrenzung der Bebauung am Rand der Stadt Wismar und ein verhindern der Zersiedelung erstrebenswert. Selbst der Eindruck eines Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Hoben ist zu verhindern. Hoben hat als altes Fischerdorf ein besonders gewachsene Siedlungs- und Dorfstruktur, die einen hohen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Wert hat, den es zu bewahren und zu erhalten gilt. Das Dorf Hoben besitzt eine Denkmalbereichssatzung, die eine Schutzzone vorschreibt, in der nicht gebaut werden darf. Diese Schutzzone wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. ⑥ Durch die neue Bebauung würde das einmalige und natürliche Bild der Küstenlandschaft und die Aussicht auf das Büdner Dorfes Hoben massiv entwertet.. Um diese Gefahr nachzuvollziehen reicht es, die Aussicht von der Zierower Landstraße über die Felder und den Küstenwald auf die See zu erleben und sich dann de Blick mit der geplanten Bebauung vorstellen. ⑦ **Bedarf an Wohnbaufläche für EFH laut ISEK** Weiterhin ist durch die Ausweisung von sehr vielen neuen Wohngebieten in der Stadt Wismar, der errechnete Bedarf an Wohnbauflächen und insbesondere an Ein- und Zweifamilienhäusern bereits erfüllt. Der Bedarf wurde im ISEK und in der Begründung auf 220 Bauplätze angegeben. ⑧ Ein Wohngebiet ist an diesem wertvollen Standort nicht zwingend notwendig um den Bedarf an Bauplätzen für die Stadt Wismar zu decken. Der Bedarf dieses Standortes als Wohngebiet ist laut Stellungnahme des Raumordnungsamtes durch die Stadt Wismar nachzuweisen. Ein solcher Nachweis wurde nicht dargelegt. ⑨ Derzeit sind B-Pläne in Aufstellung oder bereits rechtskräftig für Wohngebiete Lübsche Burg Ost (80 Bauplätze)Klußer Damm ca 50 - 60 Bauplätze), Lehensruher Weg (20 Bauplätze), Zum alten Gutshof Wendorf (20-30 Bauplätze), ehemalige Bäckerei, ca. 30 Bauplätze oder mehr, Schwanzenbusch Nord u.a. Der B-Plan Wohngebiet Klusser Damm wird in der Standortanalyse zum Bebauungsplan nicht genannt. Dieser Standort bietet eine ähnlich hohe Qualität und liegt in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes Mühlenteich und dem Naturschutzgebiet an der Klusser Mühle, hier sind auch größere Grundstücke möglich. Der Bedarf nach einem ⑩	zu 6. Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Der Denkmalbereich Hoben umfasst das Dorfgebiet mit den dazugehörigen Feldhufen, die in der Denkmalbereichsverordnung entsprechend benannt wurden bzw. im Übersichtsplan der Denkmalbereichsverordnung ersichtlich sind. Das Plangebiet liegt östlich des Denkmalbereiches Hoben; dazwischen liegen noch Ackerflächen, die nicht dem Denkmalbereich angehören. Die Schutzziele der Denkmalbereichsverordnung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Weiterhin wird auf die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörden verwiesen. Weder die untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben diesbezüglich Anregungen in ihren Stellungnahmen (weder zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes noch zum B-Plan Nr. 82/13) gegeben. In der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zum B-Plan Nr. 82/13 wurde mitgeteilt, dass der Denkmalbereich Hoben durch die Planung nicht berührt wird. Darüber hinaus wird angeführt, dass die Bebauung des Baugebietes Ostseeblick sowie die Gärten der Kleingartenanlage wesentlich dichter am Denkmalbereich Hoben liegen als das hier geplante Wohngebiet. Die Begründung ist zu ergänzen. Eine Kartendarstellung mit Abständen zu Wismar Hoben und zum Denkmalbereich Hoben wird in die Begründung aufgenommen. Die Abstände (Ortsränder) wurden wie folgt ermittelt: - zwischen Hoben und dem Wohngebiet Ostseeblick: ca. 800 m, - zwischen Kleingartenanlage und Hoben: ca. 600 m, - zwischen Seebad Wendorf (Plangebiet) und Hoben: ca. 950 m. Die Abstände zur Grenze der Denkmalbereichsverordnung sind entsprechend geringer, da der Denkmalbereich das Dorfgebiet Hoben mit den dazugehörigen Feldhufen berücksichtigt. zu 7. Es wurde eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Planung vorgenommen. Der Umweltbericht enthält entsprechende Darlegungen. Insgesamt ist die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen. Zu den möglichen Beeinträchtigungen des Denkmalbereiches Hoben wird auf die vorhergehenden Ausführungen verwiesen. Die Begründung wird um entsprechende Darlegungen ergänzt. zu 8. Im ISEK wird ein Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „ Einfamilien-/Doppel-/Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 WE prognostiziert (ISEK, 2. Fortschreibung 2013, S. 58). Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Ein Weiterer kritischer Punkt ist das Ausufern der Bebauung in Richtung Hoben. (5) Planerisch ist eine klare Kante durch einen einheitlichen und kulturell angepassten Baustil und Begrenzung der Bebauung am Rand der Stadt Wismar und ein verhindern der Zersiedelung erstrebenswert. Selbst der Eindruck eines Zusammenwachsen mit dem Ortsteil Hoben ist zu verhindern. Hoben hat als altes Fischerdorf ein besonders gewachsene Siedlungs- und Dorfstruktur, die einen hohen städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Wert hat, den es zu bewahren und zu erhalten gilt. Das Dorf Hoben besitzt eine Denkmalbereichssatzung, die eine Schutzzone vorschreibt, in der nicht gebaut werden darf. Diese Schutzzone wurde im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. (6) Durch die neue Bebauung würde das einmalige und natürliche Bild der Küstenlandschaft und die Aussicht auf das Büdner Dorfes Hoben massiv entwertet.. Um diese Gefahr nachzuvollziehen reicht es, die Aussicht von der Zierower Landstraße über die Felder und den Küstenwald auf die See zu erleben und sich dann de Blick mit der geplanten Bebauung vorstellen. (7) **Bedarf an Wohnbaufläche für EFH laut ISEK** Weiterhin ist durch die Ausweisung von sehr vielen neuen Wohngebieten in der Stadt Wismar, der errechnete Bedarf an Wohnbauflächen und insbesondere an Ein- und Zweifamilienhäusern bereits erfüllt. Der Bedarf wurde im ISEK und in der Begründung auf 220 Bauplätze angegeben. (8) Ein Wohngebiet ist an diesem wertvollen Standort nicht zwingend notwendig um den Bedarf an Bauplätzen für die Stadt Wismar zu decken. Der Bedarf dieses Standortes als Wohngebiet ist laut Stellungnahme des Raumordnungsamtes durch die Stadt Wismar nachzuweisen. Ein solcher Nachweis wurde nicht dargelegt. (9) Derzeit sind B-Pläne in Aufstellung oder bereits rechtskräftig für Wohngebiete Lübsche Burg Ost (80 Bauplätze)Klußer Damm ca 50 - 60 Bauplätze), Lehensruher Weg (20 Bauplätze), Zum alten Gutshof Wendorf (20-30 Bauplätze), ehemalige Bäckerei, ca. 30 Bauplätze oder mehr, Schwanzenbusch Nord u.a. Der B-Plan Wohngebiet Klusser Damm wird in der Standortanalyse zum Bebauungsplan nicht genannt. Dieser Standort bietet eine ähnlich hohe Qualität und liegt in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes Mühlenteich und dem Naturschutzgebiet an der Klusser Mühle, hier sind auch größere Grundstücke möglich. Der Bedarf nach einem (10)	zu 9. Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „ Seebad Wendorf“ mit anderen für die Wohnbebauung vorgesehenen Standorten im Stadtgefüge verglichen. Dieser Vergleich wird detailliert bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar geführt. Der Bedarf, an diesem Standort ein Wohngebiet zu errichten, wurde nachgewiesen. Die Begründung enthält entsprechende Darlegungen. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde mit dem Entwurf am Planverfahren beteiligt. In der landesplanerischen Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen. Der Nachweis für die geplante Bebauung am Standort wurde erbracht; alternative Standorte wurden untersucht.	Teilweise zu berücksichtigen.
		zu 10. In der Hansestadt Wismar gibt es verschiedene Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. Es gibt verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedliche planungsrechtliche Stände der Realisierung haben. Dies ist in der Begründung zum B-Plan Nr. 82/13 ausführlich dargelegt; inklusive tabellarischer Übersicht über die Stände der Bauleitpläne der Hansestadt Wismar. In diesem Zusammenhang wird hier nunmehr besonders hervorgehoben, dass sich der Standort Seebad Wendorf großer Beliebtheit erfreut und ein großes Nachfragepotential für diesen Standort besteht. Die Hansestadt Wismar sieht sich auch nach den Abstimmungen im Rahmen von Erörterungsveranstaltungen mit Einwohnern bestätigt, den Standort für das Wohnen vorzubereiten und zu entwickeln. Auch nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich aus Sicht der Hansestadt Wismar keine anderen Gesichtspunkte; durch einen Standort in Seebad Wendorf soll die Angebotspalette für dringend benötigte Baugrundstücke erweitert werden. Die konzeptionellen Überlegungen der Hansestadt Wismar gehen davon aus, dass unabhängig von einer weiterhin noch detailliert vorzunehmenden Prüfung und Vergleichsbetrachtung, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geführt werden soll, der besondere Wert der Ausstattung des Standortes Seebad Wendorf in den Vordergrund gestellt wird. Es ist ein Alleinstellungsmerkmal für diesen Standort durch die Zielsetzungen für die planungsrechtlichen Festsetzungen gegeben. Der B-Plan "Wohngebiet Klußer Damm" ist in der tabellarischen Übersicht unter der Kategorie „in Aufstellung“ aufgeführt. Die Planung ist in Aufstellung; die Entwurfsfassung wird vorbereitet. Es liegt noch keine verfestigte Planung vor. Aufgrund der städtebaulichen Einbindung in die landschaftliche Ausstattung werden andere Zielrichtungen verfolgt als mit dem Standort Seebad Wendorf. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität, wie dies auch in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist, aus.	Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	hochwertigen Wohnstandort kann somit an besser integriertem Standort und einem weniger sensiblen Bereich gedeckt werden. (10) **Abbruchkante Küste** Das Wohngebiet ist ca. 130 m entfernt von der Abbruchkante der Küste entfernt. Dort beginnt das FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Schutzgebiet Wismar Bucht. (11) In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen als nicht bedenklich beurteilt worden (im Vergleich zur Bebauung durch Erweiterung der Medien-Klinik wie derzeit im FNP vorgesehen). Die zu beobachtende Rast vieler Zugvögel auf der Fläche lässt aber Zweifel aufkommen. Der ursprüngliche Plan bei der Ausweisung des FFH trug dem Rechnung und sah vor, auch die Wiesen um Hoben, als wichtige Vogelrastplätze, in das FFH auf zu nehmen. Die Risiken der Bebauung mit entsprechender Erhöhung des Publikumsverkehrs am Küstenstreifen auf das Schutzgebiet und die Küstenerosion sind nicht abzuschätzen und werden geschützte Arten des FFH-Gebietes beeinträchtigen. **Hohe Bodenwertzahl Ackerland** Die derzeit als Ackerland genutzte Fläche hat eine relativ hohe Bodenwertzahl und ist damit als landwirtschaftliche Fläche sehr wertvoll. (12) Weiterhin ist eine potentielle Beeinträchtigung der Brutvögel im Umweltbericht erkannt worden. (13) Daher bitten wir die Stadt Wismar, die Planung nochmal zu überdenken und von einer Bebauung dieses Standortes Abstand zu nehmen. (14)	zu 11. Die Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ und das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wurden bereits jeweils in einer FFH-VU hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Schutzziele betrachtet und bewertet. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und somit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ sowie auf die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Die zuständige Behörde (UNB) wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt und teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass aus landschaftsplanerischer Sicht Einverständnis besteht. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ wird aufgrund der vorgelegten Planung nicht gesehen. Die Überprüfung der Plausibilität der Aussagen der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA-Gebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Fassung des Managementplanes abschließend vorgenommen. Die Begründung enthält bereits entsprechende Darlegungen. Diese sind zu ergänzen unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes der Plausibilitätsbetrachtung. zu 12. Die Bodenwertzahl ist in der Bodenkunde ein Vergleichswert zur Ermittlung der Ertragsfähigkeit landwirtschaftlicher Böden. Die Hansestadt Wismar hat sich eingehend mit der Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker) für die künftige Nutzung als Baufläche bzw. Grünfläche auseinandergesetzt. Es wird auf die entsprechenden Darlegungen in der Begründung verwiesen. Die Hansestadt Wismar hat hinreichend begründet, weshalb die Fläche, die derzeit als Ackerland genutzt wird, für Wohnbauzwecke in Anspruch genommen werden soll. Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit städtebaulichen Belangen abzuwägen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg weitreichende Flächen als hochwertige Böden zu bewerten sind. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken.	Teilweise zu berücksichtigen. Teilweise zu berücksichtigen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	hochwertigen Wohnstandort kann somit an besser integriertem Standort und einem weniger sensiblen Bereich gedeckt werden. (10) **Abbruchkante Küste** Das Wohngebiet ist ca. 130 m entfernt von der Abbruchkante der Küste entfernt. Dort beginnt das FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Schutzgebiet Wismar Bucht. (11) In der Umweltverträglichkeitsprüfung sind die Auswirkungen als nicht bedenklich beurteilt worden (im Vergleich zur Bebauung durch Erweiterung der Medien-Klinik wie derzeit im FNP vorgesehen). Die zu beobachtende Rast vieler Zugvögel auf der Fläche lässt aber Zweifel aufkommen. Der ursprüngliche Plan bei der Ausweisung des FFH trug dem Rechnung und sah vor, auch die Wiesen um Hoben, als wichtige Vogelrastplätze, in das FFH auf zu nehmen. Die Risiken der Bebauung mit entsprechender Erhöhung des Publikumsverkehrs am Küstenstreifen auf das Schutzgebiet und die Küstenerosion sind nicht abzuschätzen und werden geschützte Arten des FFH-Gebietes beeinträchtigen. **Hohe Bodenwertzahl Ackerland** Die derzeit als Ackerland genutzte Fläche hat eine relativ hohe Bodenwertzahl und ist damit als landwirtschaftliche Fläche sehr wertvoll. (12) Weiterhin ist eine potentielle Beeinträchtigung der Brutvögel im Umweltbericht erkannt worden. (13) Daher bitten wir die Stadt Wismar, die Planung nochmal zu überdenken und von einer Bebauung dieses Standortes Abstand zu nehmen. (14)	Weiter zu 12: Im konkreten Fall der vorliegenden Planung hält die Hansestadt Wismar weiter an der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet unter Berücksichtigung ihrer Zielsetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung unter Abwägung sämtlicher Belange und der Anforderung an die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Einwohner der Hansestadt Wismar fest. zu 13. Im Ergebnis des Artenschutzgutachtens zu dem B-Plan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt (Umweltbericht S. 37). Unter Betrachtung 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 der Ebene des B-Planes. zu 14. Unter Berücksichtigung der vorhergehenden Darlegungen, der Ergebnisse der Untersuchungen zu den Auswirkungen der beabsichtigten Planung und den städtebaulichen Zielstellungen sieht die Hansestadt Wismar den Standort für die Realisierung des beabsichtigten Wohngebietes weiterhin als geeignet an und hält an der Planung fest.	Zu berücksichtigen. Nicht zu berücksichtigen.

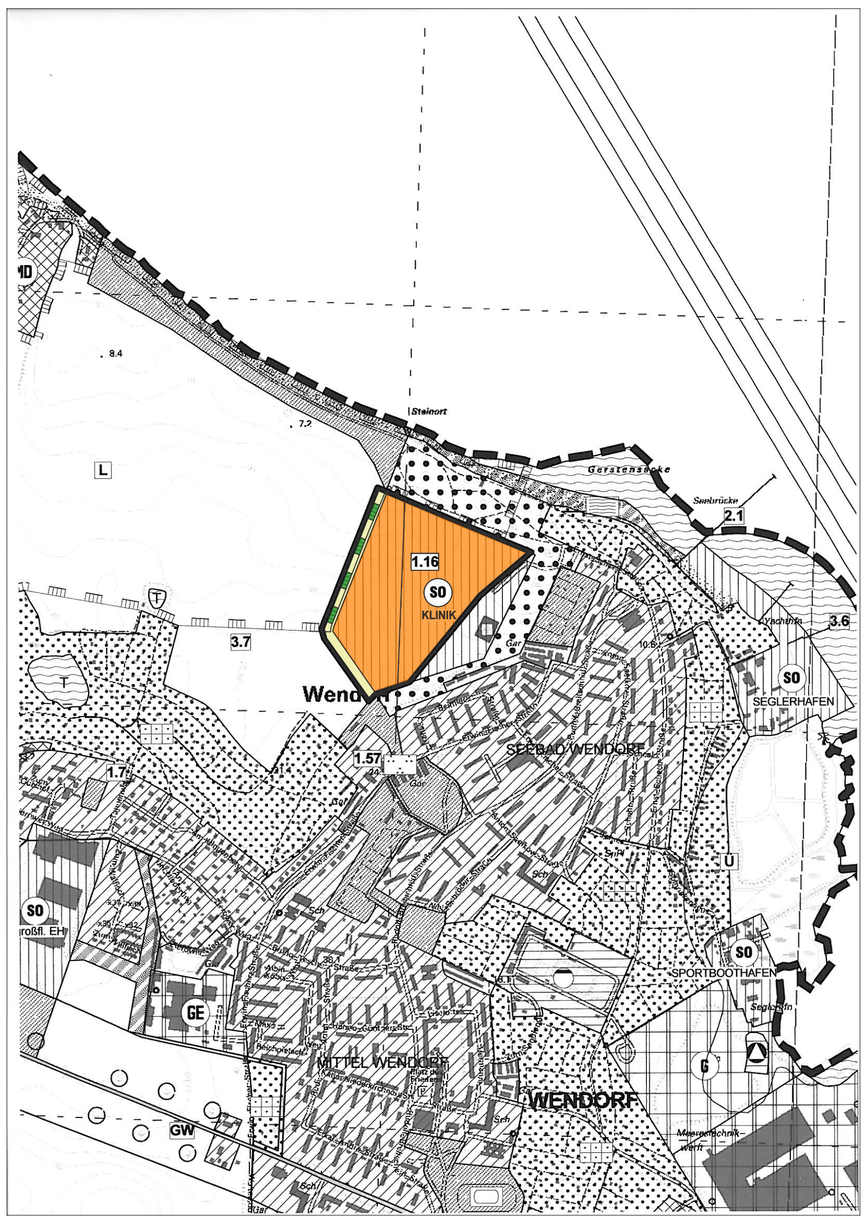
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	Eingang Bauamt Abteilung 11. Nov. 2015 10 60.2 (10) **Vorab per Telefax: 03841-251 6062** **2 Seiten** Noerr LLP | Brienner Str. 28 | 80333 München Hansestadt Wismar Abteilung Bauordnung Kopenhagener Straße 1 23966 Wismar Noerr Dr. Peter Bachmann Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Noerr LLP Brienner Str. 28 80333 München Deutschland www.noerr.com München, den 10.11.2015 Assistenz Angelika Lösar T +49 89 28628277 T +49 89 285280 (Zentrale) F +49 89 280110 Peter.Bachmann@noerr.com Unser Zeichen: D-0838-2014 GBA/PBA/adrCAS **Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" und 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar** **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** ALICANTE BERLIN BRATISLAVA BRÜSSEL BUDAPEST BUKAREST DRESDEN DÜSSELDORF FRANKFURT/M. LONDON MOSKAU MÜNCHEN NEW YORK PRAG WARSCHAU Sehr geehrte Damen und Herren, wir zeigen hiermit an, dass wir die MPT RHM Wismar S.à.r.l., geschäftsansässig in 6, Rue Eugéne Ruppert, L-2453 Luxembourg, anwaltlich vertreten. Unsere ordnungsgemäßen Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine auf uns lautende Vollmacht werden wir auf Wunsch nachreichen. ① Unsere Mandantin ist die künftige Eigentümerin der Grundstück Flur-Nr. 12, 13/3 und 13/4 in Wismar (Grundbuch von Wismar, Bl. 4861). Zugunsten unserer Mandantin ist seit dem 25.06.2015 eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Bei dem vorgenannten Grundstücken handelt es sich um das Areal der Median-Kliniken in Wismar. Die Stellungnahme von Herrn RA Dr. Klaus Jankowski für die Betreibergesellschaft, die Median Klinken GmbH & Co. KG, Berlin vom 05.11.2015 ist uns bekannt. In Einvernehmen mit Herrn RA Dr. Jankowski machen wir das vorgenannte Schrei- ②	zu 1. Die Stellungnahme im Namen und in Vollmacht der künftigen Eigentümerin der aufgeführten Grundstücke (Bereich Median-Klinik) wird zur Kenntnis genommen. zu 2. Es wird auf die Auswertung der aufgeführten Stellungnahme der SKW Schwarz Rechtsanwälte vom 05.11.2015 verwiesen. Die Hansestadt Wismar macht sich die Auswertung der Stellungnahme der SKW Schwarz Rechtsanwälte auch für die Auswertung der Ausführungen der Noerr zu Eigen.	Zur Kenntnis zu nehmen. Zur Kenntnis zu nehmen.

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	ben somit vollumfänglich zum Gegenstand unserer Stellungnahme im vorliegenden Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB. ② Ergänzend tragen wir vor, dass im Rahmen der Bauleitplanverfahren dem Lärmschutz zwingend Rechnung getragen werden muss. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Emissionen des Klinikbetriebs mit Blick auf die heranrückende Wohnbebauung als auch im Zusammenhang mit den Baustellenlärm anlässlich der Errichtung der benachbarten Wohnhäuser. Dem Entwurf der Begründung zur Satzung über die Bebauungsplannummer 82/13 ist zu entnehmen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte bei Bautätigkeit im Plangebiet nicht eingehalten werden (S. 45). Wir regen an, über die im Entwurf angesprochenen Maßnahmen hinaus weitergehende Lärmminderungsmaßnahmen vorzusehen, um die vom Baustellenlärm herrührenden Immissionsrichtwerte einzuhalten (bspw. Einhausung von Kreissägen, Errichtung von Schallschutzwänden während der Baumaßnahmen und dergleichen). ③ Mit freundlichen Grüßen Noerr LLP Dr. Peter Bachmann Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht	zu 3. Sowohl die Auswertung der vorgenannten Stellungnahme als auch die Planunterlagen enthalten ausführliche Darlegungen zur Auseinandersetzung mit den Belangen des Lärmschutzes. Hierauf soll an dieser Stelle verwiesen werden. Neben den Festsetzungen auf der Ebene des B-Planes soll darüber hinaus geprüft werden, inwieweit zusätzliche und darüber hinaus gehende Regelungen mit der Median-Klinik erfolgen.	Teilweise zu berücksichtigen.

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)

SO KLINIK — SONSTIGE SONDERGEBIETE - KLINIK (§ 11 BauNVO)

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

L — 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 berührten 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 Umweltprüfung 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 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Dienstag und Donnerstag von 08:30 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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, Der Bürgermeister

5.1 Die Bürgerschaft hat am 24.09.2015 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 07.10.2015 bis zum 11.11.2015 während der Dienststunden Montag bis Mittwoch von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr, Donnerstag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr und Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie nach vorheriger Vereinbarung zu anderen Zeiten im Bauamt der Hansestadt Wismar, Abt. Planung, Kopenhagener Straße 1 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
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 30.09.2015 ortsüblich im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. 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 Az:
- 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 Az: bestätigt.

Wismar, Der Bürgermeister

9. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

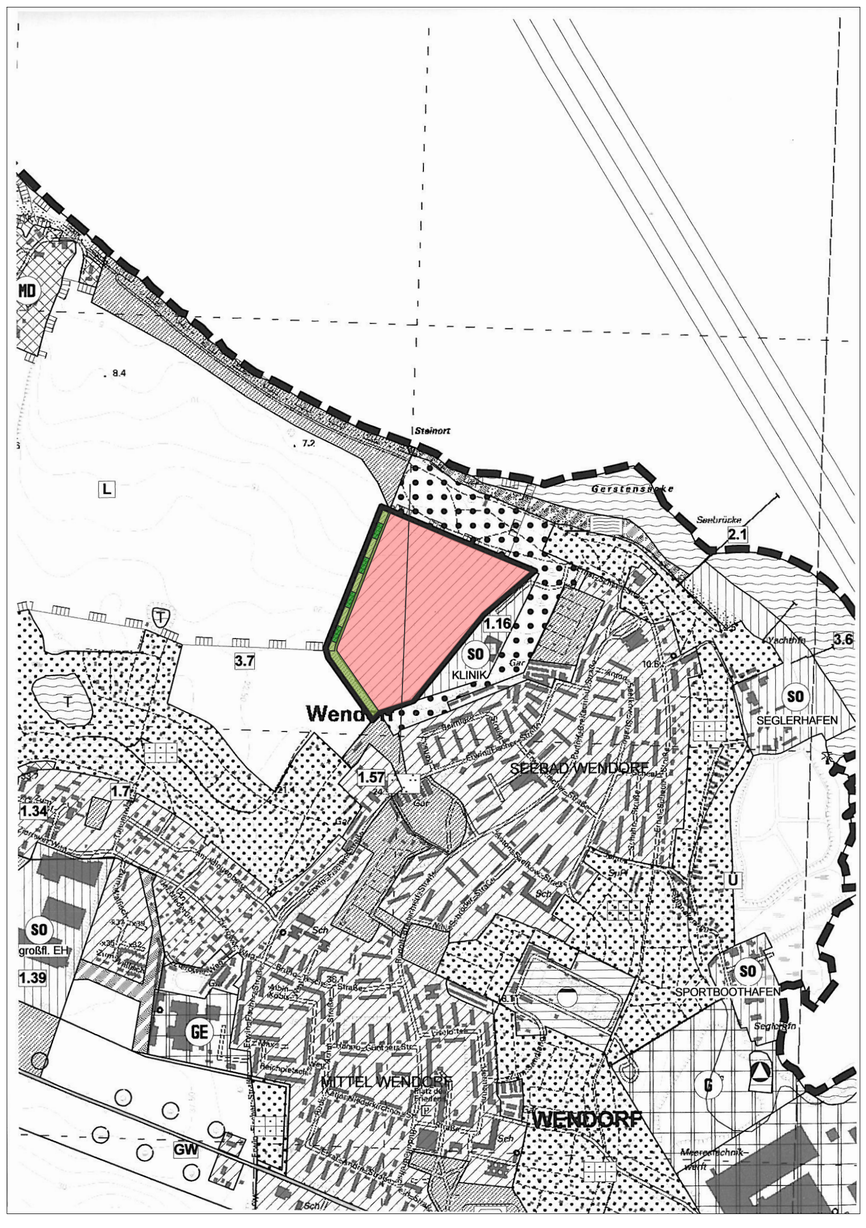
Wismar, Der Bürgermeister

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

L — 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 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung 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 (Planzeichenverordnung 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),

- 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).

M 1 : 10 000

N

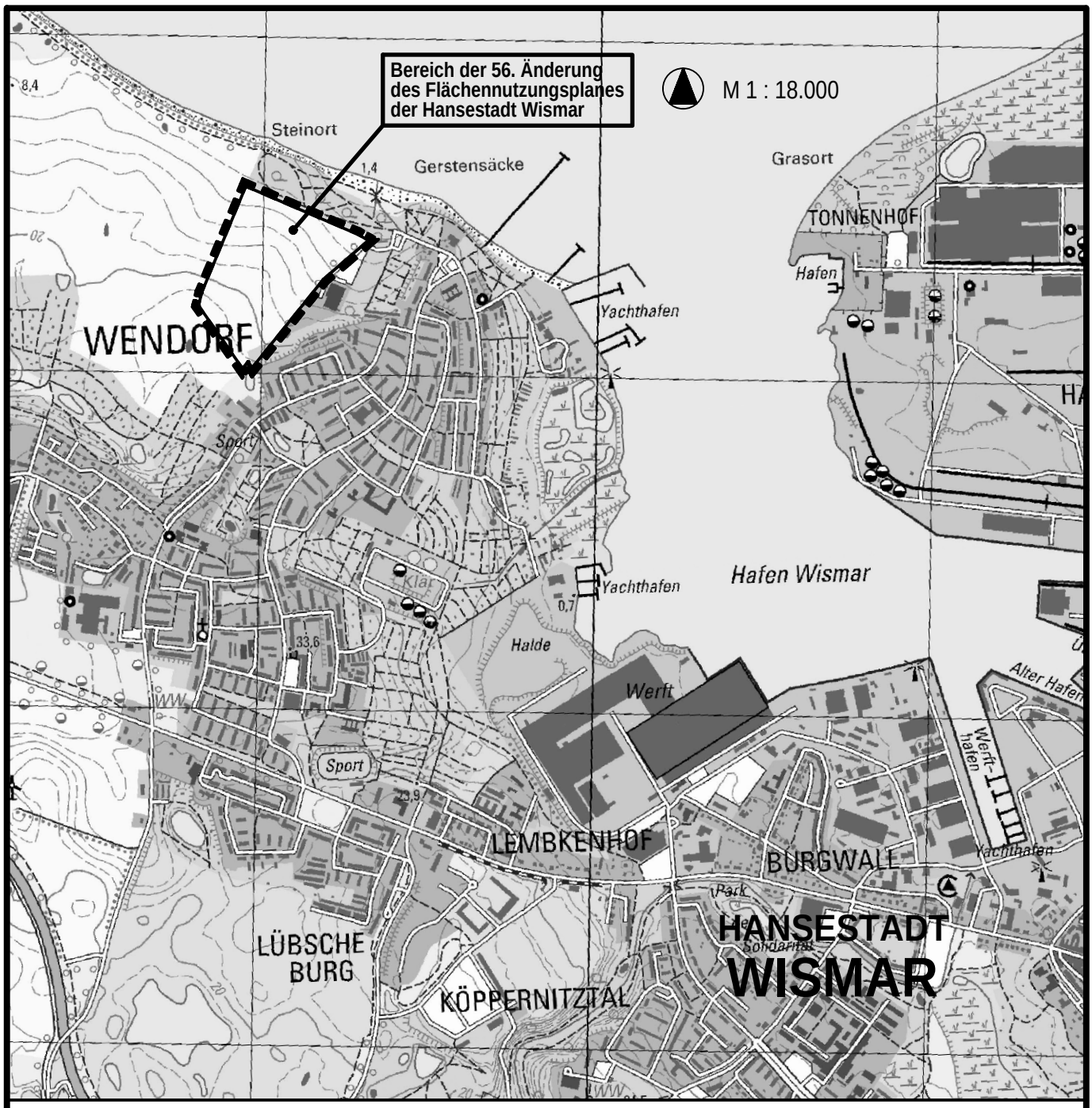
HANSESTADT wismar

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: DEZEMBER 2015
BESCHLUSSVORLAGE
ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS



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: DEZEMBER 2015
BESCHLUSSVORLAGE
ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

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 Städtebaulicher Teil 1

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 15
6.3 Überprüfung der Standortalternativen 17
6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche 21

7. Darlegungen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes 22

7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung 22
7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes 22
7.3 Ver- und Entsorgung 23
7.4 Verkehrlich Erschließung 24
7.5 Immissions- und Klimaschutz 25
7.6 Grünflächen 27
7.7 Auswirkungen der Planung 27

8. Flächenbilanz 28

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 28

9.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale 28
9.2 Waldabstand 30
9.3 Hochwasserschutz 30
9.4 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen 31
9.5 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung 31

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 32

1. Anlass und Aufgabenstellung 32

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 33

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 33

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 34

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 42

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 42
5.1.1 Bewertungsmethodik 42
5.1.2 Vorbelastungen 43
5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 44
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 57
5.3.1 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen 57
5.3.2 Kurzdarstellung der relevanten Verbote 58
5.3.3 Relevanzprüfung 58
5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens 65
5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 65
5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 66

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 68

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 68

8. Zusätzliche Angaben 68

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken 68

9. Zusammenfassung 69

TEIL 3 Ausfertigung 71

1. Beschluss über die Begründung 71

2. Arbeitsvermerke 71

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 ortüblich 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 und weiterhin eine schmale Fläche im westlichen Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Wohngebiet wurde die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ durchgeführt.

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.

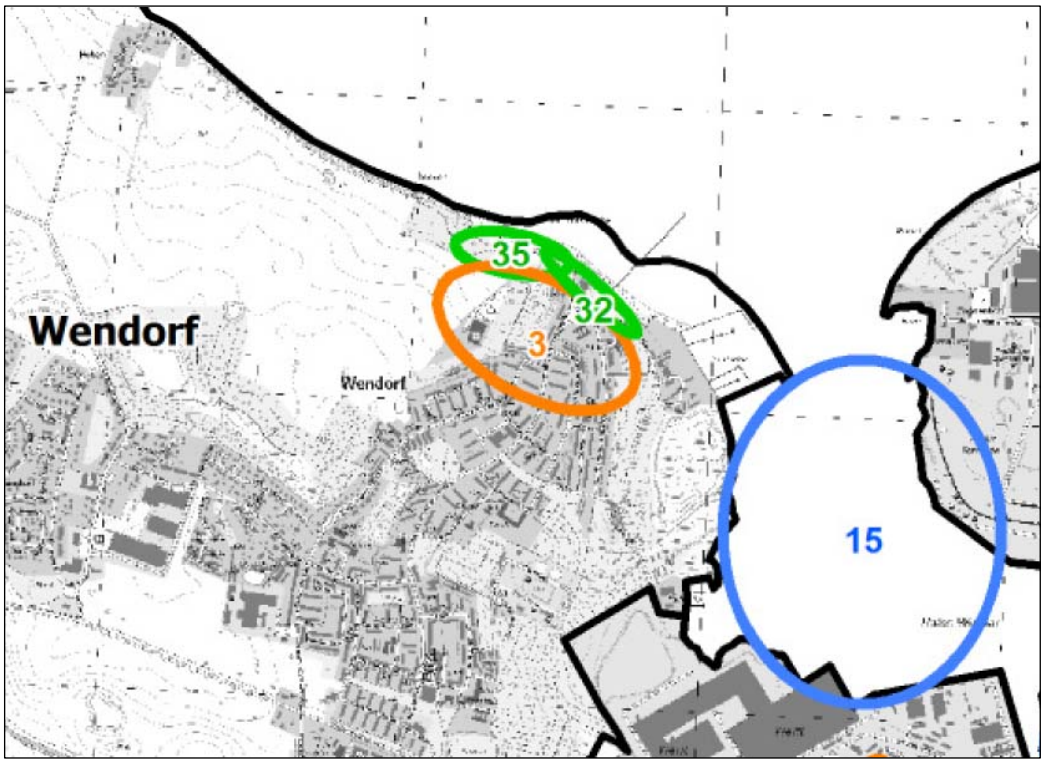


Abb. 1: Auszug aus dem Maßnahmenplan zum ISEK der Hansestadt Wismar (2. Fortschreibung 2013): 3 - Flächen für Wohnungsbau in Wendorf

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 (BGBI. 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 (BGBI. 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 Küstenwaldes, 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. Weiterhin wird auf die Ausführungen unter Pkt. 6.1 Planungsziel verwiesen.
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 Vorbehaltgebiet 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 zentralörtlichen 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.

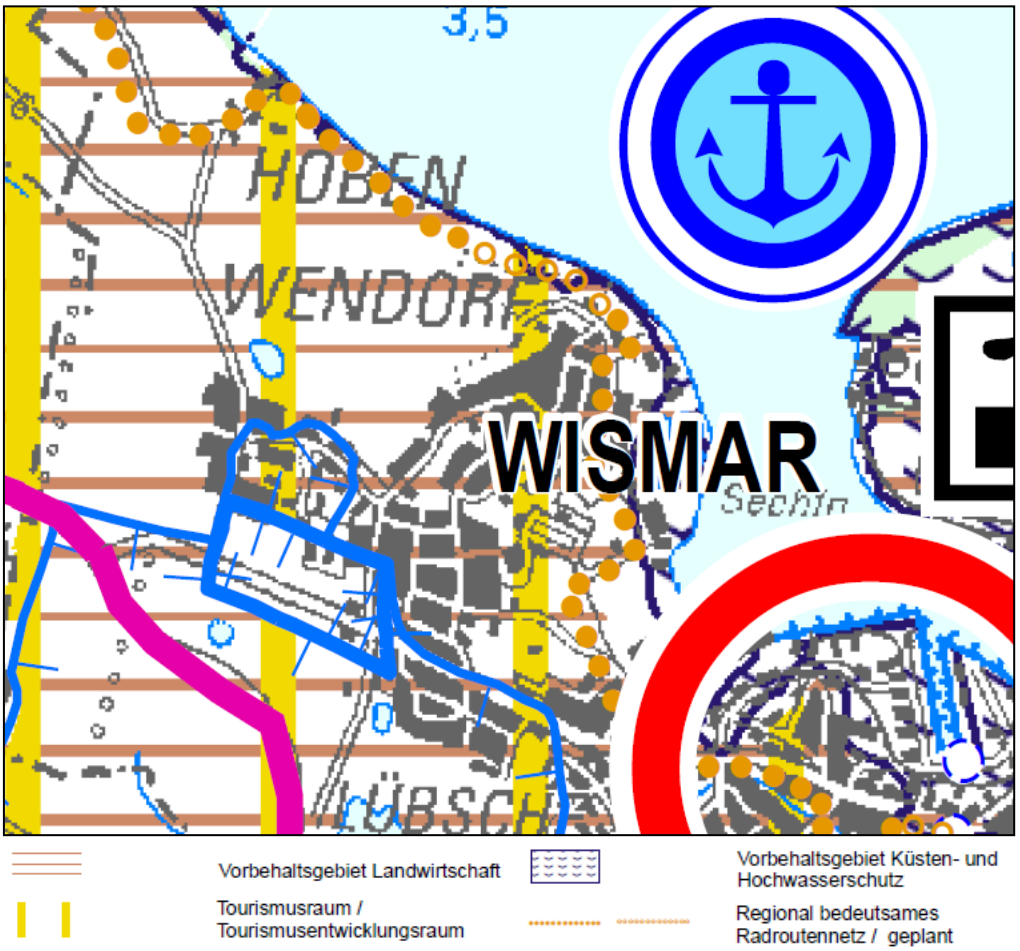


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg

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 bezahlbarerer 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 Fahrgastschifffahrt 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 (ISEK) 2013 für Wismar ergaben, dass die Nutzung dieser Baufläche zugunsten von hochwertigem Wohnungsbau für die Hansestadt Wismar ebenfalls einträglich ist. Siehe auch Ausführungen unter "6.1 Planungsziel" dieser Begründung.

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.

In der landesplanerischen Stellungnahme zum Entwurf teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit, das der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

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 (Verschlag 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)
- Schwerpunktvorkommen 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 wurden 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 Kliniken 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. 14 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 Klinik-Standortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten.
Aufgrund des Interesses der Klinik, sich alle Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu wollen, was auch nicht einer unverbindlichen Absichtserklärung (das ist noch weniger als eine unverbindliche Absichtserklärung) gleich kommt, besteht für die Hansestadt Wismar noch keine Veranlassung, es bei den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan (SO Klinik) zu belassen und sich anderen Planungszielen von vornherein zu verschließen (OVG Niedersachsen, Urteil vom 09.09.2014, 1KN215/12).
Ebenso war die Fläche bereits für eine bauliche Nutzung seit langem planerisch durch die Darstellung im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Median-Klinik konnte also davon ausgehen, dass mittelfristig für die derzeit betriebene Klinik die Randlage und der freie Ausblick und der direkte Bezug zur Landschaft künftig nicht im vorhandenen Maß erhalten bleiben. Es bleibt hervorzubringen, dass im Falle einer Bebauung der Erweiterungsfläche zugunsten einer Kliniknutzung gegebenenfalls von einer wesentlich kompakteren Bauweise und Ausnutzung der Fläche als mit der nun geplanten Wohnbebauung zu rechnen gewesen wä-

re. Eine Beeinträchtigung durch Baulärm und durch die kurzfristige Nutzung wäre wohl ebenso vorhanden. Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes legt die Hansestadt Wismar diese konkret in der verbindlichen Bauleitplanung fest. Hierzu wurden bereits verschiedene Möglichkeiten untersucht. Als günstigste Variante erweist sich die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße, nördlich des Grundstücks der Median-Klinik. Diese Anbindung wird von der Hansestadt Wismar planerisch verfolgt.

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.

Die Hansestadt Wismar hat sich mit der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes neben dem Klinikstandort der Median-Klinik umfassend auseinandergesetzt. Die Erfahrungen zeigen, dass die Krankenhäuser der Hansestadt Wismar in Wohngebieten etabliert sind. Dies trifft sowohl auf den Bereich Friedenshof als auch auf den Bereich des ehemaligen Krankenhauses am Dahlberg, welches bis vor wenigen Jahren noch in Betrieb war, zu. Sowohl am Friedenshof als auch am Dahlberg (Wismar Süd) sind entsprechende positive Erfahrungen gesammelt worden. Im Ergebnis wurde ein Konzept erarbeitet, das die gegenseitigen Schutzansprüche berücksichtigt, ohne dabei großflächige Abstandsflächen vorzusehen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Wie schon aufgeführt, ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich seiner Lagequalität besonders hervorzuheben, was sich vor allem durch die günstige Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien Landschaft begründet und auch auf Grund der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen. Weitere Ausführungen zum städtebaulichen Konzept (unter 6.2 dieser Begründung).
Aus Sicht der Hansestadt Wismar ist es nötig, ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bereitzustellen. Innerhalb des Stadtgebiets werden hier Baugrundstücke für das Wohnen in landschaftlich reizvoller Lage angeboten, so dass einer Abwanderung von jüngeren oder einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegengewirkt wird. Mit der vorliegenden Planung wird ein höherwertiger Wohnungsbau für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten planungsrechtlich vorbereitet.
Der Begriff der Einträglichkeit ist nicht allein auf die Wirtschaftlichkeit durch bspw. den Grundstücksverkauf zu beziehen, sondern insgesamt auf die Entwicklung der Hansestadt Wismar in Bezug auf die Bevölkerungsstruktur und das Bevölkerungswachstum.
Bei diesen Gesichtspunkten, die die Hansestadt Wismar der Planung zu Grunde legt, handelt es sich um gewichtige städtebauliche Interessen, die es recht-

fertigen, das geplante Wohngebiet im Stadtteil Wendorf in Randlage des Siedlungskörpers auszuweisen.
Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirtschaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken.

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 begrünten privaten Grundstücke. Gleichzeitig sollen Ruhe und Schutz der Privatsphäre für die Anwohner gesichert werden.
- Ausgestaltung einer grünordnerischen Leitbildstruktur durch Straßenbäume entlang der Haupterschließungsstraße und grünordnerische Gestaltung der beabsichtigten verkehrsberuhigten Bereiche.
- Ansprechende Gestaltung und entsprechende Ausbaubreite der Haupterschließungsstraße 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 Haupterschließungsstraße und die anschließenden Wohnerschließungsstraßen typisch ist, unter Berücksichtigung der von Südwest nach Nordost (Süd nach Nord) abfallenden Geländestruktur.
- 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.

Die Hansestadt Wismar hat sich im Rahmen der Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 mit den vorgetragenen Aspekten der Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst ein breites Spektrum, vom Themenfeld des Klimaschutzes bis zur Baukultur. Das Planungsziel der Hansestadt Wismar besteht in der Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (im Wesentlichen als Sondergebiet Klinik) in eine Wohnbaufläche als Basis für die verbindliche Bauleitplanung. Zum geplanten städtebaulichen Konzept für das Gebiet wird auf die vorhergehenden Ausführungen zum städtebaulichen Konzept verwiesen. Standortalternativen wurden geprüft; eine Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche erfolgte. Die Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurden betrachtet.

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.

Für das geplante Wohngebiet werden Anforderungen hinsichtlich Lage und Qualität bereits in dem Gliederungspunkt 6.2 „Städtebauliches Konzept“ formuliert. Diese werden für die Überprüfung der Standortalternativen hinsichtlich Qualität und Quantität im Vergleich zu anderen Standorten zugrunde gelegt.

Für die Hansestadt Wismar gibt es verschiedene Wohnbaustandorte, die unterschiedlichen planungsrechtlichen Kategorien und Ständen der Realisierung zuzuordnen sind. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Diese werden gegliedert nach (sh. nachfolgende Tabelle)
- B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot),
- B-Plan, rechtskräftig (gelb),
- B-Plan in Aufstellung (blau),
- Wohnbaufläche lt. FNP WA Wendorf Süd (grün)
- noch nicht beplante Flächen.

Nun zu den einzelnen Kategorien.

- 1. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig/Erschließungsvertrag/Erschließung bereits erfolgt (rot):
In Bezug auf die genannten Flächen ist darzustellen, dass sich hier bis auf das Gebiet des B-Planes Nr. 34/94 (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord) keine Reserven für Wohnbauflächen aus Sicht der Hansestadt Wismar befinden. Das Verfahren zum B-Plan Nr. 34/94 befindet sich in einer Änderung. Es werden maßgeblich andere Ansiedlungskriterien und andere Ansiedlungsabsichten (teilw. höhere Ausnutzung, kleinere Grundstücke, mehr Wohneinheiten, größere Höhenentwicklung) verfolgt; die Ostseenähe ist nicht gegeben. Somit sind hier weitere Wohnbaukapazitäten gebunden, jedoch hinsichtlich der Standortbewertung sind andere Standortanforderungen bzw. Standortmöglichkeiten gegeben.

- 2. Kategorie

B-Plan, rechtskräftig (gelb):
Für die rechtskräftigen B-Pläne, die noch nicht realisiert sind, ist darzustellen, dass Entwicklungsangebote lediglich für den Teilbereich III Wohngebiet Redentin Ost (B19/91/3) und Wohngebiet Friedenshof II - am Klinikum Teilbereich Nord (B67/06/1) bestehen. Für den Bebauungsplan Nr. 19/91/3 wird eine 1. Änderung aufgestellt. Diese Standorte befinden sich in anderer städtebaulicher Umgebung und haben andere Standortvoraussetzungen. Es handelt sich um andere Angebote als diejenigen, die mit dem Gebiet Seebad Wendorf vorbereitet werden. Für den Bereich Redentin Ost, Teilbereich III fehlt die Erschließung und für den Bereich Friedenshof II - am Klinikum handelt es sich lediglich um ein Angebot; jedoch sind die Standortanforderungen auch hier nicht erfüllt.

- 3. Kategorie

B-Plan in Aufstellung (blau):
Für die mit der 3. Kategorie benannten Bebauungspläne handelt es sich um unverbindliche Planungsstände und bisher noch unverbindliche Planungsziele. Unter Berücksichtigung des frühen Planungsstandes wird auf die Bekanntgabe von Kapazitäten verzichtet.
In Bewertung der Standorte lässt sich darstellen, dass für den Bereich des B-Planes Nr. 65/04 (Mischgebiet Kluß), es sich nicht um eine Wohnbauflächenentwicklung sondern eine Regelung im Bestand handelt. Für die anderen Bereiche sind noch keine konkreten Planungsstände oder verbindlichen Planungen vorhanden. Einzig der Bebauungsplan Nr. 19/91/6 (Wohn- und Mischgebiet Redentin Südwest) in Redentin würde die Anforderungen an die Lage erfüllen, jedoch wäre das Flächenangebot nicht in dem gewünschten Umfang gegeben. Darüber hinaus ruht die Planung seit Jahren.
In Bewertung der Potentiale ist darzustellen, dass aufgrund der städtebaulichen Einbindung und der landschaftlichen Ausstattung andere Zielrichtungen verfolgt werden als mit dem Standort Seebad Wendorf.
Es handelt sich um Potentiale für die zukünftige Entwicklung. Angebote werden vorbereitet.

- 4. Kategorie

Wohnbaufläche lt. FNP (Flächennutzungsplan) WA (Allgemeines Wohngebiet) Wendorf Süd (grün):

Diese Fläche wird derzeit nicht weiter betrachtet. Die Standortanforderungen werden auf Grund der Lage ohnehin nicht erfüllt.

- 5. Kategorie

noch nicht beplante Flächen
Diese Flächen werden nicht untersucht, da die Hansestadt Wismar nur bereits als Bauflächen oder Baugebiete vorgesehene Flächen für die Ausweisung des Baugebiets nutzen will.

In der Schlussfolgerung ist Folgendes darzustellen:
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. Sofern es die standörtlichen Gegebenheiten zulassen, werden reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt; in anderen Bereichen wird die Nutzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist abhängig von der jeweiligen Auswirkung der Umgebungssituation.

In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebieten zur Verfügung. Es werden dringend Grundstücke für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Hansestadt Wismar benötigt, um den Bedarf an Wohngrundstücken erfüllen zu können. Es ist zwar eine Vielzahl an Bauleitplänen in Aufstellung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität aus.

Tab. 1: Übersicht über Wohnungsbaustandorte in Wismar

B-Plan, rechtskräftig / Erschließungsvertrag/ Erschließung bereits erfolgt		B-Plan, rechtskräftig		B-Plan in Aufstellung		Wohnbaufläche lt. FNP	
B 3/90	WOHNGEBIET FRIEDENSHOF VI. BA	B 8/91	LEMBKENHOF	B 19/91/6	WA REDENTIN SÜDWEST	1	WA WENDORF SÜD
B 7/91	WOHNGEBIET DAMMHUSEN OST	B 14/91	DÖRFLICHES MI KLUSSER MÜHLE	B 33/95	WA KLUSSER DAMM		
B 19/91/1	TEIL I - FISCHKATEN NORD	B 19/91/3	TEIL III - REDENTIN OST	B 48/97	WA ZIEGELSTR./ HOHER DAMM		
B 19/91/2	TEIL II - FISCHKATEN SÜD	B 49/97	WA / MI SCHWERINER STR. / WESTFRIEDHOF	B 34/94	WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD - 2. Änderung		
B 19/91/4	TEIL IV - WOHNGEBIET FISCHKATEN NORDOST	B 61/04	WA / MI ROSTOCKER STR / PHILOSOPHENWEG	B 65/04	MI KLUSS		
B 19/91/5	WA / MI REDENTIN WEST	B 67/06/1	WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD	B 67/06/1	WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD - 1. Änderung		
B 26/92	WOHNGEBIET ZIEROWER WEG			B 68/07	AM DREWES WÄLDCHEN		
B 27/92	WOHNGEBIET DAMMHUSEN SÜD			B 76/09	WA / MI LÜBSCHE BURG OST		
B 32/93	WOHNGEBIET HINTER WENDORF			B 79/11	WA LENENSRUHER WEG OST		
B 34/94	WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD			B 82/13	WA SEEBAD WENDORF		
B 42/96	GELÄNDE ZUCKERFABRIK						
B 54/00	WA / MI LÜBSCHE BURG						
B 66/06	WOHNPARK AM LENENSRUHER WEG						
B 67/06/2	WG FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, SÜDOST						
B 71/08	WA ERWIN-FISCHER-STR.						
B 72/09	WOHNGEBIET AM WISCHBERG						
B 75/09	STADTTEILZENTRUM KAGENMARKT						

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.
Eine Abstimmung zum Beginn der Umsetzung der Maßnahmen ist zwischen der Hansestadt Wismar und den Landwirten vorzunehmen. Der Kontakt mit dem Landwirt wird durch den Vorhabenträger geführt.
Der Erhalt oder die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit städtebaulichen Belangen abzuwägen. Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Nordwestmecklenburg weitreichende Flächen als hochwertige Böden zu bewerten sind. Im konkreten Fall der vorliegenden Planung hält die Hansestadt Wismar weiter an der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet unter Berücksichtigung ihrer Zielsetzungen für die Wohnbauflächenentwicklung unter Abwägung sämtlicher Belange und der Anforderung an die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Einwohner der Hansestadt Wismar fest.
Die Hansestadt Wismar berücksichtigt bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zu baulichen Zwecken auch die Stärkung der Bedeutung als Mittelzentrum und Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar. Es ist wichtig, das Angebot für Wohngrundstücke mit einer vielfältigen Angebotspalette vorzubereiten. Damit kann die Zahl der Einwohner beibehalten und auch zielgerichtet weiterentwickelt werden. Da die Hansestadt Wismar auch über oberzentrale Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort verfügt, ist es wichtig, die Angebotsvielfalt von Standorten zu erweitern. Deshalb wird in diesem Falle von der Arrondierung und Umwandlung von Flächen der Landwirt-

schaft in Wohnbauflächen anstelle der ansonsten vorherrschenden Innenentwicklung Gebrauch gemacht. Unter Bezugnahme auf das RREP ist es wichtig, den Standort Wismar zur Stabilisierung der ländlichen Räume zu stärken.

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. Der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von Seiten des Fortamtes Grevesmühlen zugestimmt.
Der Waldbestand ist nicht im Waldverzeichnis als Küstenschutzwald aufgenommen. Durch die geplante verkehrliche Anbindung des Plangebiets soll eine Randfläche des Waldes, die etwa 2% der Gesamtfläche ausmacht, in Anspruch genommen werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes ist nicht zu erwarten. Es ist vorgesehen, die Kompensation durch Ersatzaufforstungen unmittelbar an der Waldfläche vorzunehmen; ebenso kommt für einen weiteren Teil eine geeignete externe Ausgleichfläche in Betracht.

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
Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für die Stadtwerke Wismar GmbH.
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.
Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Abwasserentsorgung
Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Gemeinden. Die Abwasserentsorgung in der Hansestadt Wismar obliegt dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb 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 Niederschlagsentwässerungskonzept, welches zur nachhaltigen Sicherung eines natürlichen Wasserhaushaltes beiträgt, wird entsprechend in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.
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.
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. Die Hansestadt Wismar berücksichtigt die konkreten Anforderungen mit der weiterführenden Planung. Gemäß der Stellungnahme der Hansestadt Wismar, Abt. Brandschutz, zum Entwurf ist für das Plangebiet von einem Bedarf von 48 m³/h über die Dauer von 2 h auszugehen.
Die Anforderungen an die Zufahrten für die Feuerwehr sind im Zuge der weiterführenden Planung zu beachten. Die Erreichbarkeit des Plangebiets wird durch die Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gesichert. Unter Berücksichtigung verschiedener Varianten der verkehrlichen Anbindung sieht die Hansestadt Wismar die Anbindung über die Ernst-Scheel-Straße vor. Darüber hinaus ist eine Anbindung des Plangebietes in Richtung Erwin-Fischer-Straße als Havarieweg (und Geh- und Radweg) vorgesehen, so dass das Plangebiet im Havariefall über eine 2. Anbindung erreichbar ist.

Energieversorgung
Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Wismar GmbH unter Berücksichtigung der Erweiterung des vorhandenen Netzes gesichert. Die verbindliche Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Gasversorgung
Die Gasversorgung kann für das Gebiet gesichert werden, wenn das vorhandene Netz entsprechend erweitert wird. Die verbindliche Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Telekommunikation
Die Telekommunikation soll durch Ergänzung des bestehenden Fernmeldenetzes abgesichert werden. Die verbindliche Regelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Abfallentsorgung
Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Die Abfallentsorgung kann entsprechen 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. Über die Erwin-Fischer-Straße soll zusätzlich ein Havarieweg, der ansonsten der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer dient, die ständige Erreichbarkeit des Plangebietes gesichert werden.

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes wurden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 82/13, der parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, verschiedene Varianten der Verkehrserschließung betrachtet und bewertet. Die A-Varianten betrachten eine mögliche Erschließung aus Westen über die vorhandene Zierower Landstraße. Charakteristisch für diese Varianten ist die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die B-Varianten berücksichtigen die vorhandenen Erschließungsstraßen in Wendorf. Hier ist besonders auch auf mögliche Beeinträchtigungen der Einwohner im Stadtteilbereich Rücksicht zu nehmen. Auch die technischen Anforderungen im nördlichen Bereich dieser Varianten scheinen problematischer als bei anderen Varianten. Die im Nord-Westen anschließende Erschließung der C-Varianten ist durch die räumliche Lage zwischen Median-Klinik und dem vorhandenen Wald gekennzeichnet. Ausführlich dazu in der Begründung des Bebauungsplanes.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind maßgeblich die Hauptverkehrszüge darzustellen. Eine parzellenscharfe Festsetzung der Anbindung/ Verkehrsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

7.5 Immissions- und Klimaschutz

Immissionsschutz

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.

Es wurde sowohl eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des geplanten Baugebiets als auch eine schalltechnische Untersuchung auf Grund der prognostizierten Verkehrsbelastung vorgenommen. Dazu gehörte auch die Hochrechnung des Verkehrs auf den Prognosehorizont 2030 und Berechnung der durch das geplante Wohngebiet entstehenden Mehrverkehre.

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.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde auf eine mögliche Beeinträchtigung des Bereiches des Küstenwaldes und des Parks hingewiesen. Dieser ist bereits durch die vorhandene Verkehrserschließung (Ernst-Scheel-Straße) mit Wendeanlage und Parkplätzen betroffen. Die Erschließungsstraße der Median-Klinik führt an die Wendeanlage heran. Die Zunahme der Verkehrsbelastung aufgrund des geplanten Wohngebietes wurde in der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des B-Planes Nr. 82/13 an die Ernst-Scheel-Straße in der Hansestadt Wismar“ betrachtet.

Weiterhin wurden die Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf Straßen außerhalb des Plangebietes in der „Schalltechnischen Untersuchung“ untersucht. Die Verkehrszunahmen stellen keine wesentlichen Verschlechterungen dar und sind als zumutbare Auswirkungen des Planvorhabens zu betrachten.

Auch im Zusammenhang mit den aufgeführten Emissionen (Lärm, Abgase) auf Grund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in Anbetracht der vorgesehenen Baumfällungen im Küstenwald (Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes) wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Kompensationsmaßnahmen zum Teil unmittelbar am vorhandenen Küstenwald vorgenommen werden sollen, was sich positiv auf die Luftqualität auswirkt.

Im Aufstellungsverfahren hat sich die Hansestadt Wismar auch mit dem Baustellenlärm auf Grund der Errichtung des geplanten Wohngebietes auseinandergesetzt. Die Hansestadt verweist darauf, dass auch zum Zeitpunkt der Errichtung der Klinik in 2 Jahren von 1995-96 die Wohnhäuser in Wendorf bereits

vorhanden waren. Die Wohnhäuser in Vor Wendorf waren bereits etwa 90 Jahre vorhanden, ebenso die Bebauung Seebad Wendorf. Vor ca. 40 Jahren wurde Wendorf als Stadtteil entwickelt. Die Bewohner hatten die Zeiten der Erbauung zu ertragen. Die Bauphase für das geplante Baugebiet von ca. 3 bis 4 Jahren für die Erschließung der Grundstücke ist als vorübergehende Maßnahme zu betrachten. Um die Auswirkungen auf die Median-Klinik zu minimieren, sollen entsprechende Regelungen bzw. Vereinbarungen mit den Baubetrieben getroffen werden (insbesondere für die Erschließung des Gebietes). Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des B-Planes auftreten, grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen sind (VG Würzburg, Urteil vom 28.02.2013, W 5 K 11.770): „Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des B-Planes reduzieren und mit Planverwirklichung enden, sind keine durch den B-Plan bewirkten dauerhaften Nachteile.“ Dies gilt auch, selbst wenn die vollständige Realisierung des B-Planes mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Die Hansestadt Wismar hat die Auswirkungen von Baulärm während der Realisierungsphase des geplanten Wohngebietes gutachterlich untersucht. Die Begründung zum B-Plan enthält bereits entsprechende Aussagen; die vorliegende Begründung wurde entsprechend ergänzt. Es wird auf die Abstimmung und Regelung von Lärmminderungsmaßnahmen verwiesen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen im B-Plangebiet stellt die Hansestadt Wismar die Vereinbarkeit der Nachbarschaft der bereits bestehenden Klinik mit dem geplanten Wohngebiet – und umgekehrt fest. Im Zuge der Abwägung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde darauf hingewiesen, dass die Belange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten sind. Im Zuge der Aufstellung des B-Planverfahrens ist eine geeignete Vorgehensweise zur Behandlung der Stellungnahme der Median-Klinik zu prüfen; inwiefern weitergehende Festsetzungen gegebenenfalls zum bedingten Baurecht getroffen werden, um die Belange der Median-Klinik noch besser zu berücksichtigen. Weiterhin obliegt die Einhaltung der bundesrechtlichen Regelungen zum Immissionsschutz im Rahmen der Bauphase dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die zuständige untere Immissionsschutzbehörde teilte in ihrer Stellungnahme zum Entwurf mit, dass zur vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.

<u>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG</u>
Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch das StALU genehmigt oder dem StALU angezeigt wurden.

<u>Klimaschutz</u>
Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der vorhandenen Median-Klinik Wismar auf derzeit genutzten Ackerflächen. Die vorhandenen Ackerflächen haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Frischluftentstehung und eine mittle-

re Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Im Plangebiet sind keine lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Durch die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV besteht für die zukünftigen Bewohner eine Alternative zur Nutzung des eigenen Kraftfahrzeuges.

Es wird weiterhin auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

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

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

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.
Der Denkmalbereich Hoben umfasst das Dorfgebiet mit den dazu gehörigen Feldhufen, die in der Denkmalbereichsverordnung entsprechend benannt wurden bzw. im Übersichtsplan der Denkmalbereichsverordnung ersichtlich sind.
Hoben ist von dem geplanten Baugebiet ca. 1km entfernt und durch Ackerflächen abgegrenzt.
Die Ortslage Hoben wird nach Osten durch Grünflächen und Gehölze eingegrünt. Eine Eingrünung des Siedlungsrandes ist auch für das geplante Baugebiet vorgesehen. Auf Grund der Entfernung, der Einbettung in die Landschaft und der getroffenen Darstellungen bzw. Festsetzungen ist eine Beeinträchtigung des Denkmalbereiches Hoben durch die vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Die Schutzziele der Denkmalbereichsverordnung sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.
Weiterhin wird auf die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörden verwiesen. Weder die untere Denkmalschutzbehörde noch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben diesbezüglich Anregungen in ihren Stellungnahmen (weder zur 56. Änderung des FNP noch zum B-Plan Nr. 82/13) gegeben. In der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 82/13 teilte die untere Denkmalschutzbehörde mit, dass der Denkmalbereich Hoben durch die Planung nicht berührt wird.

Ein Zusammenwachsen mit der Ortslage Hoben ist erkennbar nicht beabsichtigt. Die Bebauung des Baugebietes Ostseeblick sowie die Gärten der Kleingartenanlage liegen wesentlich dichter am Denkmalbereich Hoben als das hier geplante Wohngebiet.

Die Abstände (Ortsränder) wurden wie folgt ermittelt:

- zwischen Hoben und dem Wohngebiet Ostseeblick: ca. 800 m,
- zwischen Kleingartenanlage und Hoben: ca. 600 m,
- zwischen Seebad Wendorf (Plangebiet) und Hoben: ca. 950 m.

Die Abstände zur Grenze der Denkmalbereichsverordnung sind entsprechend geringer, da der Denkmalbereich das Dorfgebiet Hoben mit den dazugehörigen Feldhufen berücksichtigt. Die Abstände wurden hier wie folgt ermittelt:

- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und dem Wohngebiet Ostseeblick: ca. 130m,
- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und der Kleingartenanlage: kein Abstand,
- zwischen der Denkmalbereichsgrenze und dem Seebad Wendorf (Plangebiet): ca. 370 m.

Die Abstände sowie die Ortslage Hoben und die Denkmalbereichsverordnung Hoben sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

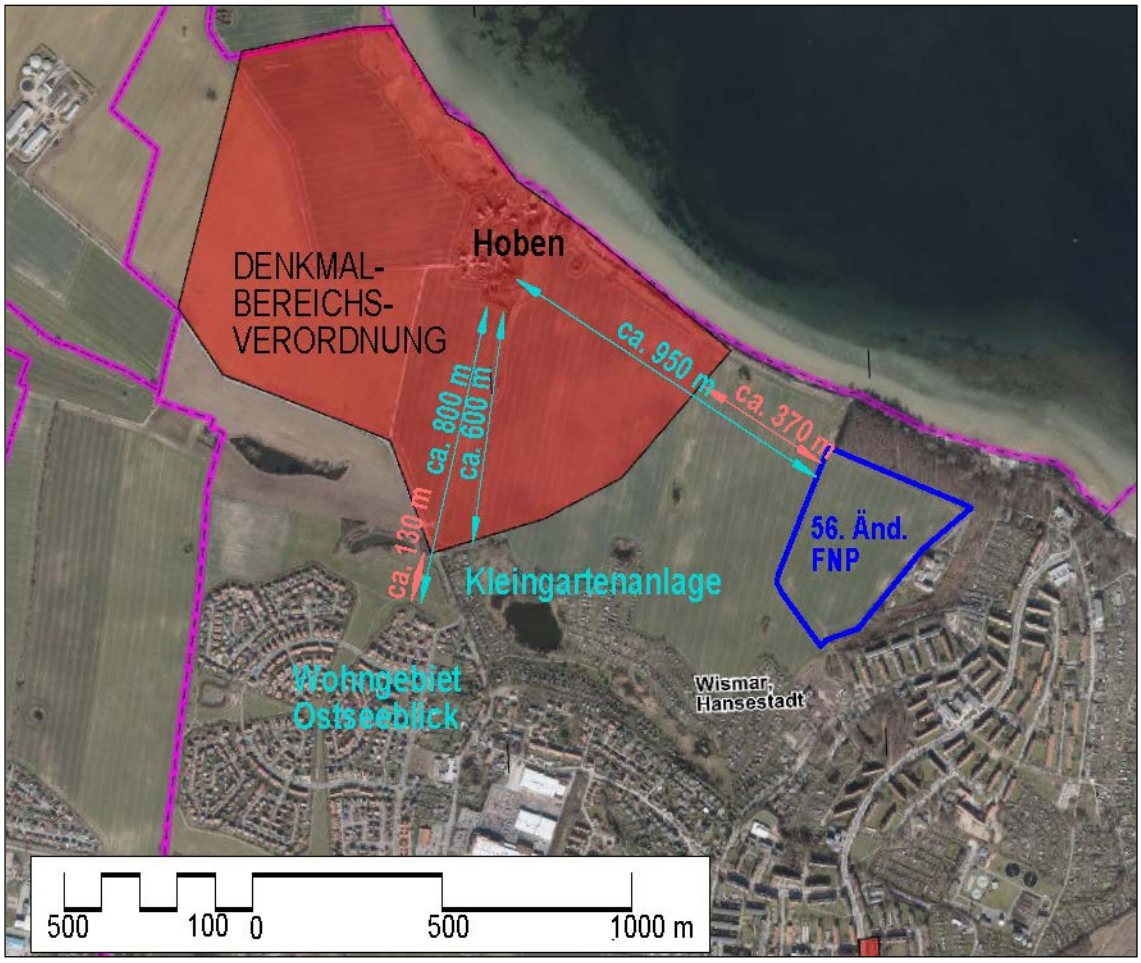


Abb. 3: Darstellung der Abstände der vorhandenen und geplanten Bebauung in Bezug auf die Ortslage Hoben und die Denkmalbereichsverordnung Hoben (Quelle: www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php, mit Darstellung der Denkmale, Stand: 26. November 2015)

Im Änderungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.
Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach kann 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 genommen 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 3,20 m ü. NHN (Mitteilung StALU vom 28.10.2015). 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.
Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt wies in seiner Stellungnahme zum Entwurf darauf hin, dass der durchschnittliche Küstenrückgang für den Bereich Wendorf ca. 30m in 100 Jahren beträgt. Eine Beeinträchtigung durch den Küstenrückgang ist damit vorerst nicht zu besorgen.
Gemäß den Angaben zu überflutungsgefährdeten Bereichen (Quelle: Umweltkarten M-V im Internet) liegt das Plangebiet weder innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten nach HWRM-RL (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie) noch in einem potentiellen Überflutungsraum, der über die HWRM-RL hinausgeht.
Gegen die Ausweisung von Baugebieten im nördlichen Plangebiet wurden von der zuständigen Behörde (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt) keine Bedenken vorgetragen.

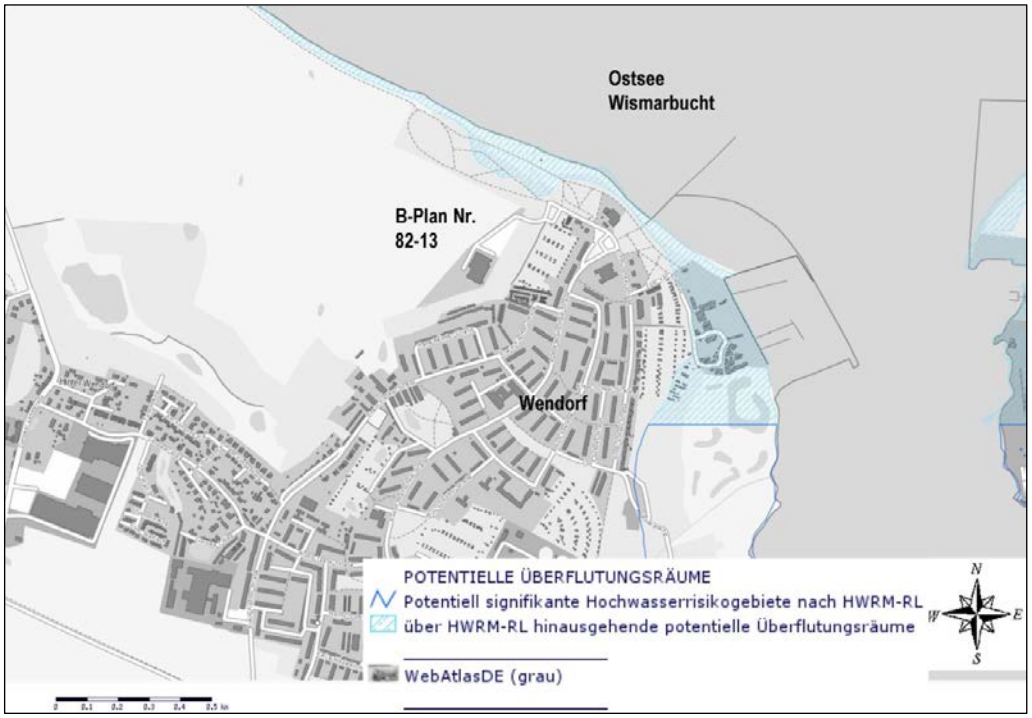


Abb. 4: Darstellung der potentiellen Überflutungsräume (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL, Stand: 29. Juli 2015)

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.

9.5 Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

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 festzustellenden 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 Aufstellung der 56. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des genannten Bebauungsplanes vorgenommen.

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 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 Flächennutzugsplan 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, der 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. 1,6 ha als Grünfläche bzw. Maßnahmenflächen dargestellt.

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 flossen 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 Flächennutzungsplans 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.

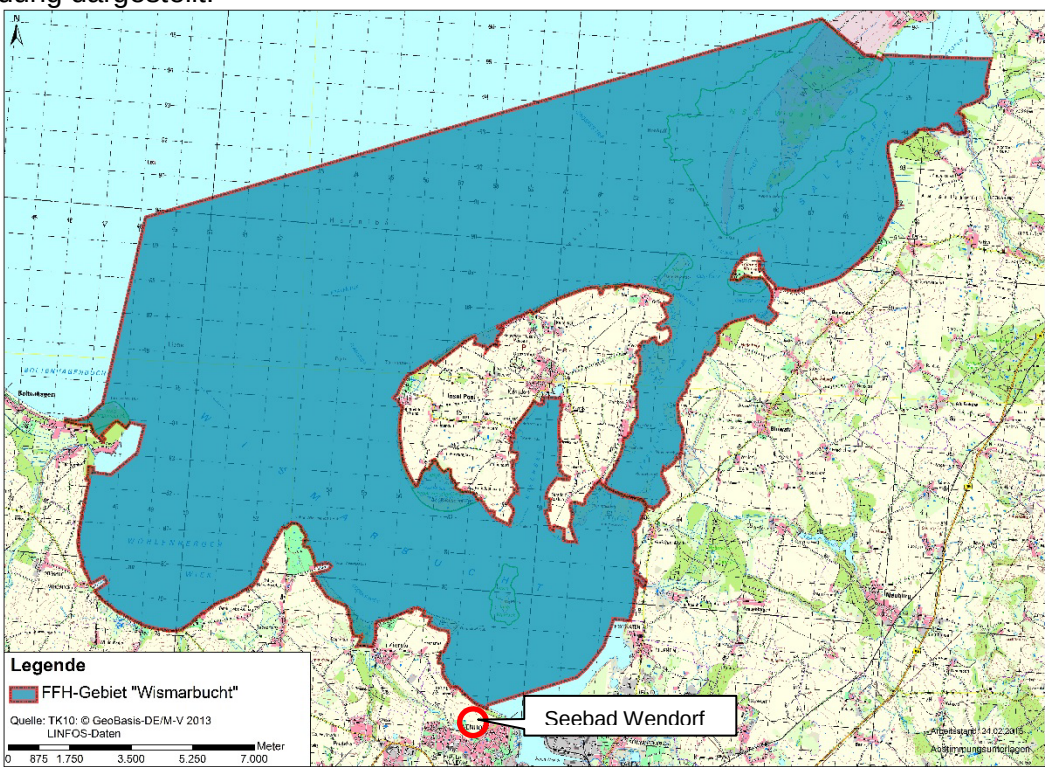


Abb. 5: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

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 Gehölzanpflanzungen 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 Vorhabengebietes 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 Küstenwaldes, 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 Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Im Planverfahren wurde auf die Beeinträchtigung durch Hunde von Spaziergängern aufmerksam gemacht. Eine Möglichkeit wäre es, Leinenzwang für Hunde bei Bedarf z.B. auch per Strandsatzung von der Stadt zu erlassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hansestadt Wismar eine „Verordnung über das Halten und Führen von Hunden“ erlassen hat, welche zu berücksichtigen und einzuhalten ist. Ebenfalls ist hier die Ahndung von diesbezüglichen Ordnungswidrigkeiten geregelt. Es wird auf die Aufsichtspflicht der Hundebesitzer verwiesen, jederzeit den Hund so zu beaufsichtigen, dass Menschen, Tiere oder Sachen nicht gefährdet werden.

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.

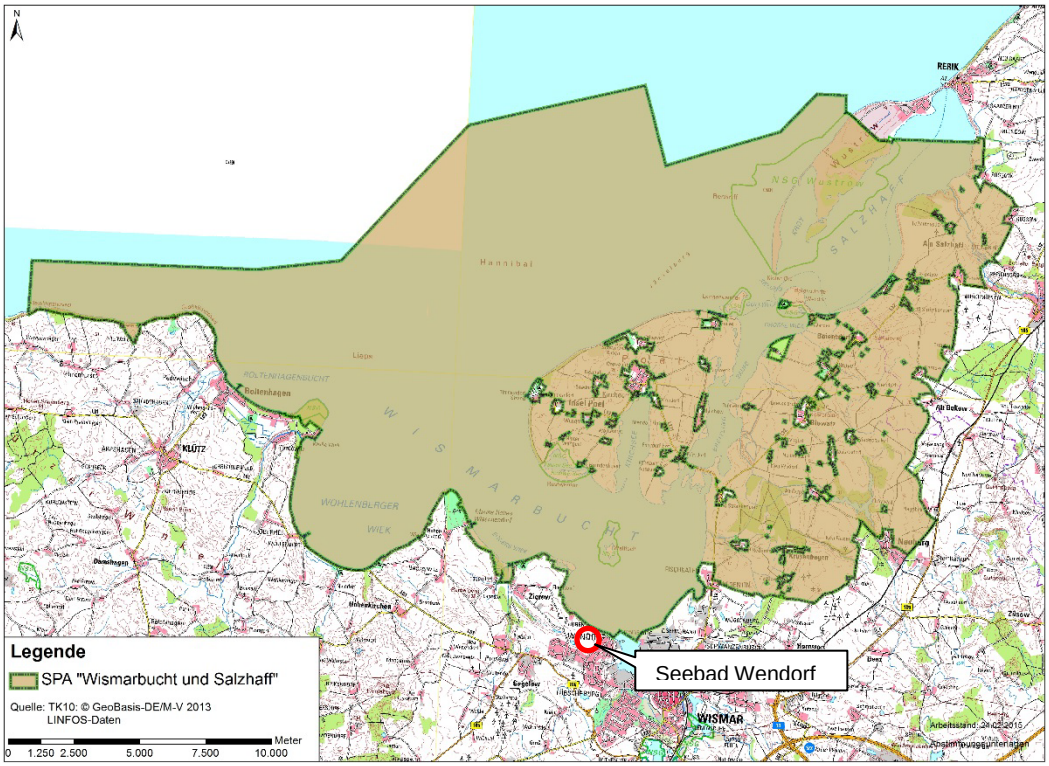


Abb. 6: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

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 SPA, der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes und den geplanten Gehölzanpflanzungen 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 Küstenwald (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 Küstenwald und Hoben können daher ausgeschlossen werden.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf 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 Habitate 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 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.

<u>Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)</u>

- Naturschutzgebiete sind im Wirkbereich 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 Küstenwaldes und die Bauflächen befinden sich außerhalb des LSG.

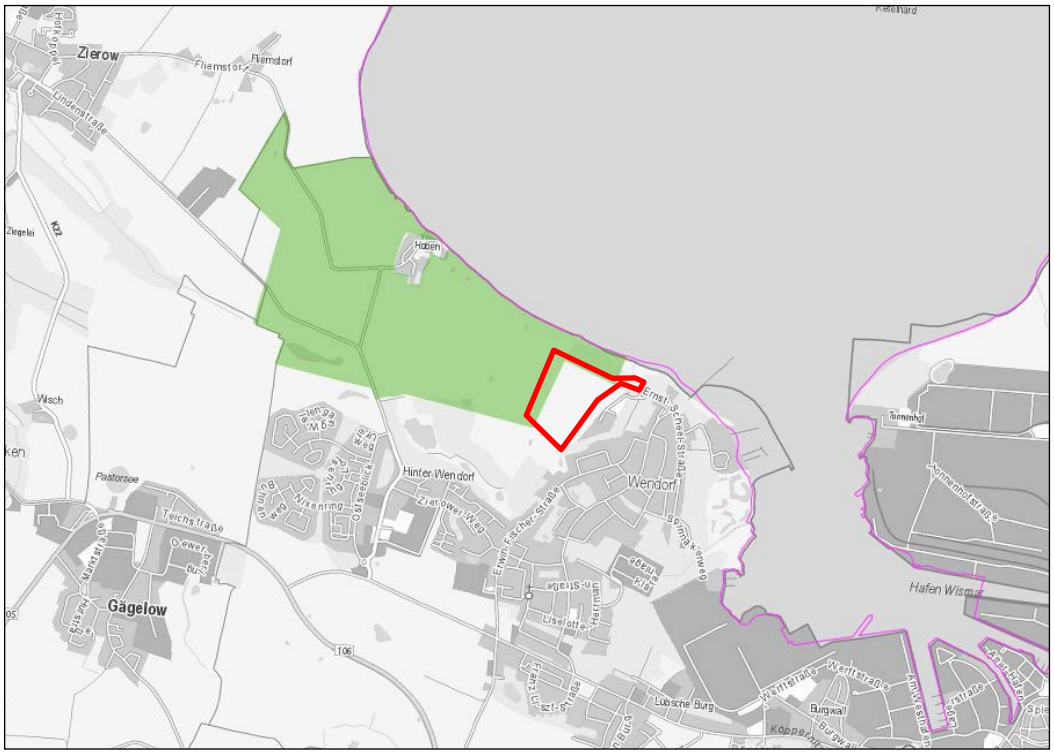


Abb. 7: LSG "Küstenlandschaft Wismar-West" (grün, Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Bereich der 56. Änderung des FNP (rot)

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)

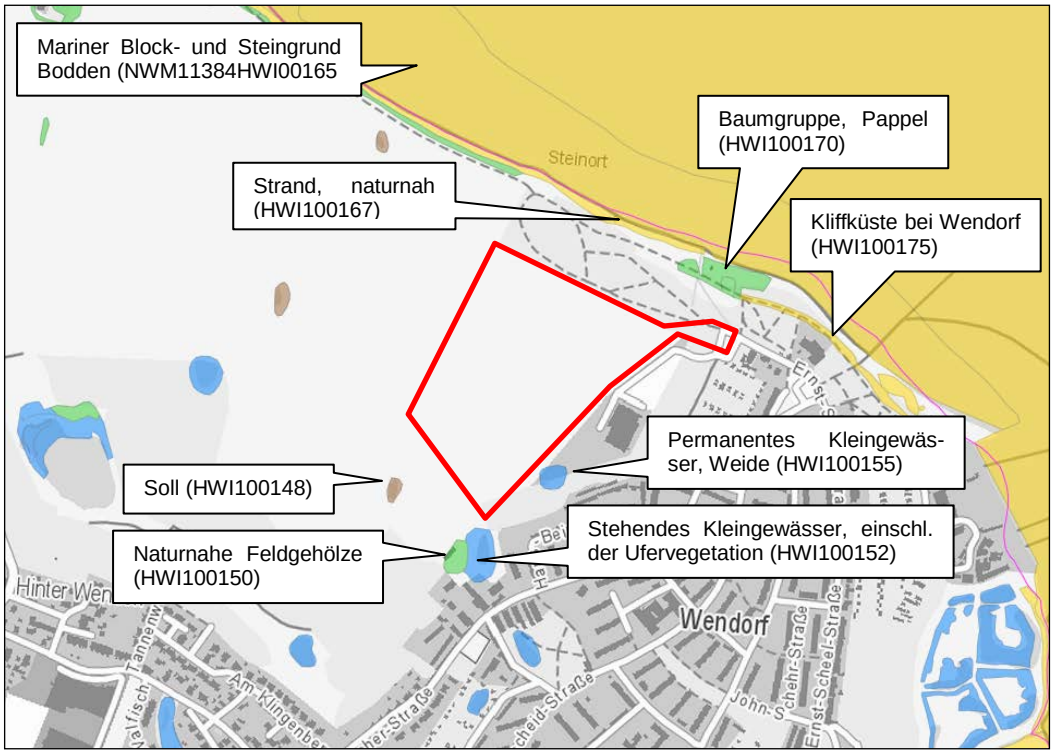


Abbildung 8: Geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2015) und Bereich der 56. Änderung des FNP (rot)

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 Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

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

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 Küstenwaldes 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	voraussichtliche 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.	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 gesamträumliche Entwicklung und die Siedlungsentwicklung in der Hansestadt Wismar. Der Stadtteil Wendorf wird aufgrund der guten Lagequalität vorrangig zur Entwicklung von Wohnraum ausgewiesen (s. Punkt 6 im städtebaulichen Teil). Die Funktion als Naherholungs- und Tourismusraum wird durch die gute Lage nahe der Küste mit der umliegend bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und dessen immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen oder Betriebe, die nach dem BImSchG durch das StALU genehmigt oder angezeigt wurden. 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. Jedoch gehen von der Median-Klinik Lärmemissionen aus,

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			deren Auswirkungen auf den Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans durch geeignete Maßnahmen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 gemindert werden. Es ist anzunehmen, dass Lärmemissionen ausgehend von einem Klinikbetrieb, der im aktuellen Flächennutzungsplan vorgesehen ist, bezüglich der Verkehrsauslastung vergleichbar mit denen eines Wohngebietes sind. In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	erheblich	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	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. 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

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
		Bedeutung Planungsrechtlich: Im bestehenden FNP Ausweisung der Fläche als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.	angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem LSG wird geschaffen. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 82/13 näher betrachtet. 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 Küstenwaldes (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. 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.

Umweltbelang	voraussichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			Zusätzliche Lärm-/Immissionsbelastungen werden als unerheblich eingestuft, da bereits durch die aktuelle Nutzung des Waldes als Erholungsraum sowie durch die angrenzende Zufahrt zur Median-Klinik entsprechende Störungen vorhanden sind. 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. 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. 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.

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	Im Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans stehen grund- und stauwasserbestimmte 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. Die Grundwasserneubildung beträgt 50-100 mm/a und ist von geringer bis mittlerer Bedeutung. Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone und nicht innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten oder potentiell darüber hinausgehenden Hochwasserüberflutungsräumen nach der HWRM-RL (s. Punkt 9.3 im städtebaulichen Teil). 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. Planungsrechtlich: Im bestehenden FNP Ausweisung der Flä-	Sowohl durch einen Klinikstandort als auch durch eine Wohnbebauung kommt es zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen und einer geringfügigen Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung. 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. 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. 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. 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,

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
		che als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.	eine Änderung der Lage und den Ausbau als verrohrtes Gewässer. Der zuständige Wasser- und Bodenverband könnte 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. Der Abstand nach § 89 LWaG M-V von 200 m zur Ostseeküste wird teilweise unterschritten. Von der unteren Wasserbehörde wurden diesbezüglich weder Bedenken, Anregungen noch Hinweise vorgetragen. Einer Unterschreitung steht laut Aussage des StALU nichts entgegen. Das Plangebiet liegt mehr als 150 m von der Mittelwasserlinie entfernt; der Küsten- und Gewässerschutzstreifen (nach § 29 NatSchAG M-V) liegt somit außerhalb des Plangebietes.
a7-a8) **Luft, Klima**	unerheblich	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. Planungsrechtlich: Im bestehenden FNP Ausweisung der Flä-	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. 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

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
		che als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.	sowie keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch eine Bebauung. 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 planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem LSG wird geschaffen.

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
a9) Landschaftsbild	unerheblich	Der Bereich der 56. ‚Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „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 Küstenwald 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	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Vorhabengebietes befinden sich zwei Natura2000-Gebiete: - FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und - SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).	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. Zusammenfassend wird 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.
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	Die Änderung des Sondergebiets Klinik in Wohnbebauung entspricht dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar. Die entstehenden, zusätzlichen Lärmbelastungen im Vorhabenbereich durch eine Wohnbebauung sind nur

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			geringfügig und können daher als unerheblich angesehen werden. In Bezug auf die Geruchsimmission ist auch zukünftig davon auszugehen, dass die Auswirkungen der natürlichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung hinzunehmen sind. Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Hinweise des Gutachtens sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	erheblich	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.	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 bedeutenden Siedlung im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden konnte, ist eine bauvorgreifende Hauptuntersuchung notwendig. 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 Bergung Funde dauerhaft sichergestellt. Die Veränderung oder Beseitigung der Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden.

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			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). Sonstige Kultur- bzw. Sachgüter sind nicht bekannt (siehe Punkt 9.1 im städtebaulichen Teil).
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	-	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. Die Nutzung regenerativer Energien ist somit möglich. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.
g) Landschaftspläne u. a. insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	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.	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erfolgt die Durchführung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Aufstellung eines Landschaftsplanes wird im Zugsammenhang mit der vorliegenden Planung nicht für notwendig erachtet. Es handelt sich um die Um-

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
		Es liegt kein Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.	wandlung von Bauflächen einer Art baulicher Nutzung 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	-	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. Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung. 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

Umweltbelang	**voraussichtliche Betroffenheit**	**Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**	**Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren**
			der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Verbesserung der Wohnraumsituation der Hansestadt Wismar. Diese Beeinträchtigungen würden auch bei der Umsetzung der Bebauung in einem Sondergebiet Klinik entstehen, das nach derzeitigen Zielen des Flächennutzungsplans umsetzbar wäre.

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.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in einer Stellungnahme auf eine Saatkrähenkolonie im Küstenwald hingewiesen. Für das Vorhandensein einer Saatkrähenkolonie im Küstenwald liegen keine Anhaltspunkte vor. Siehe vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Eine Saatkrähenkolonie wurde hier nicht erfasst. Der Gutachter hat das Untersuchungsgebiet insgesamt 5x in den Monaten April bis Juli 2014 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. jungeführenden Vögel registriert. Es erfolgten Begehungen zu verschiedenen Tageszeiten.
Auch wurden seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde keine Anregungen oder Hinweise bezüglich einer Saatkrähenkolonie im Küstenwald gegeben.

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

Schädigungsverbot (§ 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) Pflanzenstandort 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 Gebüschen bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüschen und Gehölzen. Entsprechend konzentrieren sich die Revierzentren auf die Gebüschstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes. Desweiteren kommen baumbrütende Arten im Bereich des Küstenwaldes vor. Es wurden keine Wertarten festgestellt. Alle festgestellten Brutvogelarten können als weniger störungsempfindlich eingestuft werden. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtline (VogelSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. In der folgenden Tab. 2 werden alle 23 im Untersuchungsgebiet festgestellten Brutvogelarten dargestellt.

Tab. 2: Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

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

Lfd. Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VogelSchRL	BArtSchV	RL M-V (2003)	RL D (2009)
21	Stieglitz	*Carduelis carduelis*	X	Bg	-	-
22	Feldlerche	*Allauda arvensis*	X	Bg	-	3
23	Goldammer	*Emberiza citrinella*	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 Vorhabengebiet 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. 3).

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

Als Grundlage der Betrachtung II/III in Tab. 3 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. 3: 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	*Angelica palustris*	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.
Gefäßpflanzen	*Apium repens*	Kriechender Scheiberich, -Sellerie	
Gefäßpflanzen	*Botrychium simplex*	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	*Caldesia parnassifolia*	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	*Cypripedium calceolus*	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	*Jurinea cyanoides*	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	*Liparis loeselii*	Sumpf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	*Luronium natans*	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	*Pulsatilla patens*	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	*Saxifraga hirculus*	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	*Thesium ebracteatum*	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	*Anisus vorticulus*	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in klaren, eher flachen Stillgewässern mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	*Unio crassus*	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt saubere, strukturierte Fließgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	*Aeshna viridis*	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	*Gomphus flavipes*	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	*Leucorrhinia albifrons*	Östliche Moosjungfer	

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
Libellen	*Leucorrhinia caudalis*	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	*Sympercna paedisca*	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	*Leucorrhinia pectoralis*	Große Moosjungfer	
Käfer	*Cerambyx cerdo*	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	*Dytiscus latissimus*	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Stillgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	*Graphoderus bilineatus*	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	*Osmoderma eremita*	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (totholzreiche Laubwälder, Baumhöhlen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Euphydryas maturna*	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder an warmen, luftfeuchten Standorten) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Lopinga achine*	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit dichter Grasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Lycaena dispar*	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Lycaena helle*	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Moore, Sümpfe oder Feuchtwiesen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Maculinea arion*	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (trockenwarme Magerrasen, Halbtrockenrasen oder nährstoffarme Weiden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	*Proserpinus*	Nachtkerzen-	Da keine geeigneten Feuchtge-

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
	proserpina	schwärmer	biete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	*Coregonus oxyrinchus*	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	*Acipenser sturio*	Europäischer Stör	
Fische	*Acipenser oxyrinchus*	Atlantischer Stör	
Lurche	*Bombina bombina*	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	*Bufo calamita*	Kreuzkröte	
Lurche	*Bufo viridis*	Wechselkröte	
Lurche	*Hyla arborea*	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut den Untersuchungen von BAUER im 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 Vermehrungshabitate, weshalb nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen ist.
Lurche	*Pelobates fuscus*	Knoblauchkröte	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	*Rana arvalis*	Moorfrosch	
Lurche	*Rana dalmatina*	Springfrosch	
Lurche	*Rana lessonae*	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	*Triturus cristatus*	Kammmolch	
Kriechtiere	*Coronella austriaca*	Glatt-/Schlingnatter	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (kleinflächiges Biotopmosaik, wärmebegünstigt) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	*Emys orbicularis*	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	*Lacerta agilis*	Zauneidechse	Da keine geeigneten Biotop-

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
			strukturen (z.B. Waldsteppen) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Meeressäuger	*Phocoena phocoena*	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	*Barbastella barbastellus*	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	*Eptesicus nilssonii*	Nordfledermaus	
Fledermäuse	*Eptesicus serotinus*	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis brandtii*	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis dasycneme*	Teichfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis daubentonii*	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis myotis*	Großes Mausohr	
Fledermäuse	*Myotis mystacinus*	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	*Myotis nattereri*	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	*Nyctalus leisleri*	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	*Nyctalus noctula*	Abendsegler	
Fledermäuse	*Pipistrellus nathusii*	Rauhhautfledermaus	
Fledermäuse	*Pipistrellus pipistrellus*	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	*Pipistrellus pygmaeus*	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	*Plecotus auritus*	Braunes Langohr	
Fledermäuse	*Plecotus austriacus*	Graues Langohr	
Fledermäuse	*Vespertilio murinus*	Zweifarbfledermaus	
Landsäuger	*Bison bonasus*	Wisent	Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	*Castor fiber*	Biber	
Landsäuger	*Cricetus cricetus*	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	*Canis lupus*	Wolf	
Landsäuger	*Felis sylvestris*	Wildkatze	
Landsäuger	*Lutra lutra*	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	*Lynx lynx*	Eurasischer Luchs	

1	2	3	4
Gruppe	**wiss. Artname**	**dt. Artname**	**Relevanz im Plangebiet**
Landsäuger	*Muscardinus avellanarius*	Haselmaus	
Landsäuger	*Muscardinus avellanarius*	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	*Sicista betulina*	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	*Ursus arctos*	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 Baugenehmigungsverfahren 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 9). Eine konkrete Regelung und rechtliche Sicherung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 82/13).

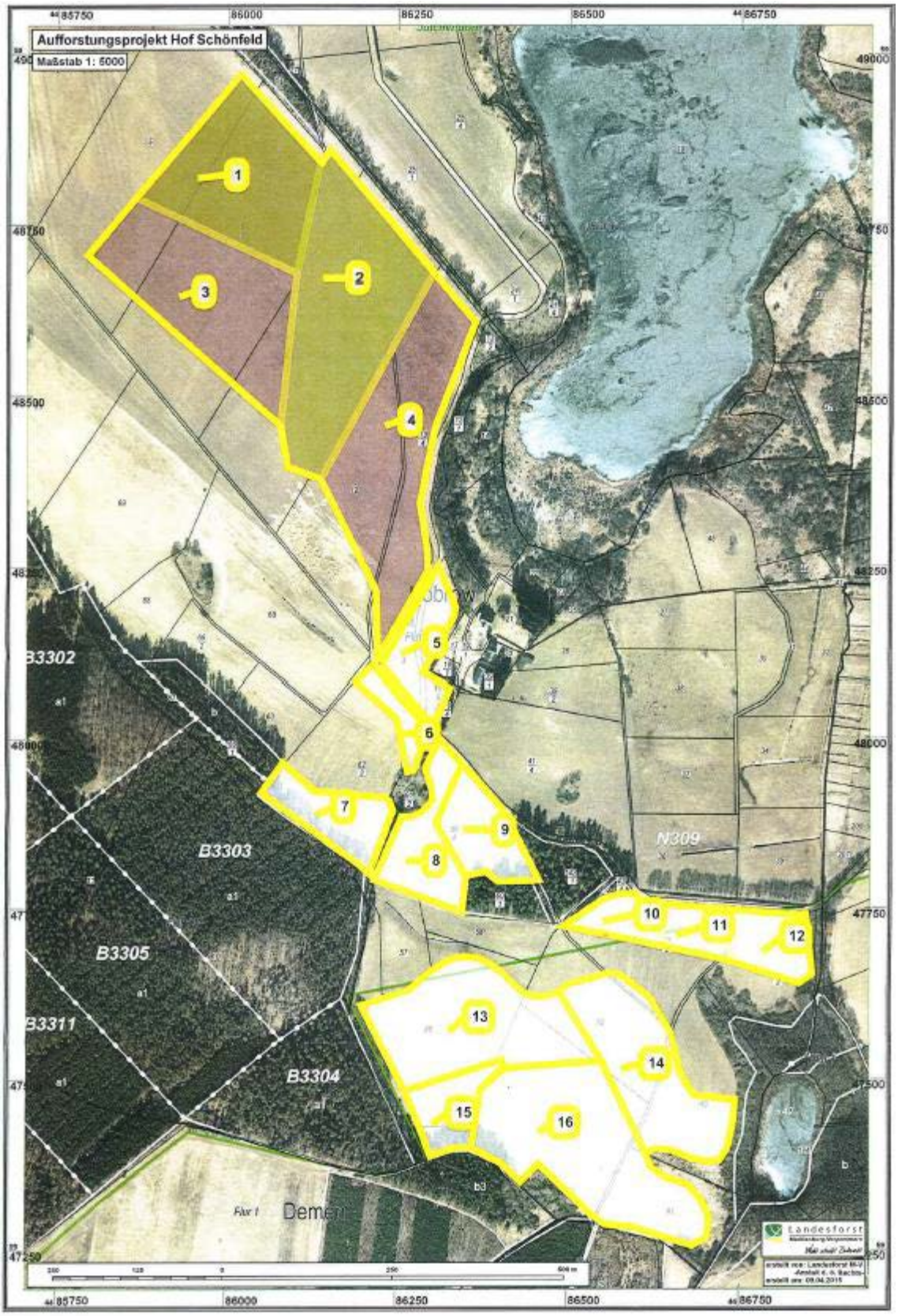


Abb. 9: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

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 wurden, 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. Diese Unterlagen wurden geringfügig überarbeitet und stehen nun mit Stand von September 2015 zur Verfügung. Darauf aufbauend wurde eine Plausibilitätsprüfung in der SPA-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Es ergaben sich keine von den bisherigen Ergebnissen abweichenden Erkenntnisse. Die endgültige Fassung des Managementplanes liegt derzeit nicht vor; es wird jedoch angenommen, dass sich keine maßgeblichen Änderungen mehr ergeben werden. Etwaige 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 auf Ebene des Bebauungsplanes 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

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird zusammenfassend eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 und somit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ sowie auf die Erhaltungsziele des SPA-Gebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den 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

FFH-Verträglichkeitsprüfung

für das

FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302)

im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar
und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



Stand: Entwurf Oktober 2015

Auftraggeber: LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin

Auftragnehmer: Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

0. Vorbemerkung 5

1. Anlass und Aufgabenstellung 5

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile 7

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet 7
2.2 Lebensräume/ Arten des Schutzgebietes 10
2.2.1 Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie 10
2.2.2 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 14
2.3 Überblick über sonstige im Standarddatenbogen genannte Arten 20
2.4 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne 21
2.5 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes 21
2.6 Funktionale Beziehungen des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebietes 23
2.6.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten 23
2.6.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten 24

3. Beschreibung des Vorhabens 25

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens 25
3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse 26
3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 26
3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 26
3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 26

4. Detailliert untersuchter Bereich 27

4.1 Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs 27
4.1.1 Potenziell betroffene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie 31
4.1.2 Potenziell betroffene Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 32
4.2 Grundlagen und Datenlücken 33
4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereichs 33
4.3.1 Übersicht über die Landschaft 33
4.3.2 Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie 34
4.3.3 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 35

5. Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes 38

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode 38
5.2 Beeinträchtigungen von Lebensräumen des Anhangs I der FFH-Richtlinie 38
5.2.1 LRT 1210 - Einjährige Spülsäume und LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände 40
5.2.2 LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation 42
5.3 Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie 42
5.3.1 1014 - Schmale Windelschnecke 44
5.3.2 1095 - Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) und 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*) 44
5.3.3 1103 - Lachs (*Salmo salar*) 45

5.3.4 1166 - Kammmolch (*Triturus cristatus*) 45
5.3.5 1351 - Schweinswal (*Phocaena phocaena*) 46
5.3.6 1355 - Fischotter (*Lutra lutra*) 47
5.3.7 1364 - Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*) 48
5.3.8 1365 - Seehund (*Phoca vitulina*) 48
5.4 Beeinträchtigung der Maßnahmen des Managementplanes 49

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung 49

6.1 Schutz des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation 50

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte 51

8. Zusammenfassung 53

9. Literaturverzeichnis 56

Anlage

Karte 1: FFH-Lebensraumtypen und Habitate/ Nachweise der Arten nach Anhang II gemäß Managementplan des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (Stand: Abschluss: 29.03.2006)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abbildung 1: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, zugegriffen 2015) 7
Abbildung 2: häufig frequentierte Route in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 82/13.....29
Abbildung 3: detailliert untersuchter Bereich.....31
Abbildung 4: Wirkungsbereich (gelblich) der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize ausgehend von der Bebauung nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 (Geltungsbereich rot) 39

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tabelle 1: Lebensraumklassen im FFH-Gebiet laut Standarddatenbogen (SDB, 2014) 8
Tabelle 2: Bedrohungen, Belastungen, Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Schutzgebiet gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014)..... 8
Tabelle 3: im FFH-Gebiet vorkommende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) und Managementplan (MP, 2006) 10
Tabelle 4: Charakterisierung des LRT 1210 - Einjährige Spülsäume 11
Tabelle 5: Charakterisierung des LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände 12
Tabelle 6: Charakterisierung des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation.....13
Tabelle 7: im FFH-Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) und Managementplan (MP, 2006).....14
Tabelle 8: Charakterisierung - Schmale Windelschnecke (Vertigo angustior) 15
Tabelle 9: Charakterisierung - Meerneunauge (Petromyzon marinus) 15
Tabelle 10: Charakterisierung - Flussneunauge (Lampetra fluviatilis).....16
Tabelle 11: Charakterisierung - Lachs (Salmo salar) 17
Tabelle 12: Charakterisierung - Kammmolch (Triturus cristatus).....17
Tabelle 13: Charakterisierung - Schweinswal (Phocaena phocaena).....18
Tabelle 14: Charakterisierung - Fischotter (Lutra lutra).....19
Tabelle 15: Charakterisierung - Kegelrobbe (Halychoerus grypus) 19
Tabelle 16: Charakterisierung - Seehund (Phoca vitulina) 20
Tabelle 17: Beziehungen zu anderen Schutzgebieten gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) 24

0. Vorbemerkung

Die nachfolgende FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde anhand der Planungsziele und Daten des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erstellt. Die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt im Parallelverfahren, deshalb wird der Bebauungsplan mit seinen detaillierter beschriebenen Auswirkungen als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung genutzt. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrads im Bebauungsplan verglichen mit dem Flächennutzungsplan wird auf eine gesonderte Darstellung der Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzziele des FFH-Gebiets verzichtet. Die Ergebnisse dieser FFH-Verträglichkeitsprüfung gelten gleichzeitig für die 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die geplante Entwicklung des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ im Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13.

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Wismar Wendorf, westlich der Median-Klinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; im Folgenden FFH-Richtlinie genannt) und der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000" (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Gemäß Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie erfordern Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 1998 erfolgte die Umsetzung der FFH-Richtlinie in nationales Recht. Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw.

Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.

Hierbei bezieht sich § 34 BNatSchG auf die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes, dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen. Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) „Wismarbucht“. Die Wismarbucht wurde durch das Land Mecklenburg-Vorpommern als besonderes Schutzgebiet im Sinne von Art. 3 i.V. m. Art. 4 der FFH-Richtlinie der EU-Kommission vorgeschlagen. Mit der Entscheidung des Rates vom 7. Dezember 2004 wurden die Teilgebiete der Wismarbucht, die bereits im Jahr 2000 vom Land als FFH-Gebiet vorgeschlagen worden waren, in die Liste gemeinschaftlicher Bedeutung aufgenommen.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets durch das Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ist zu klären, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das FFH-Gebiet in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Inhalt und Form der Verträglichkeitsprüfung orientieren sich an den Empfehlungen des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt vom Planungsbüro FROELICH und SPORBECK 2006.

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet

Die nachfolgenden allgemeinen Informationen zum FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind dem Standarddatenbogen (Mai 2004, aktualisiert im Juni 2014) und dem Managementplan (Februar 2006) entnommen.

Lage und Größe

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.

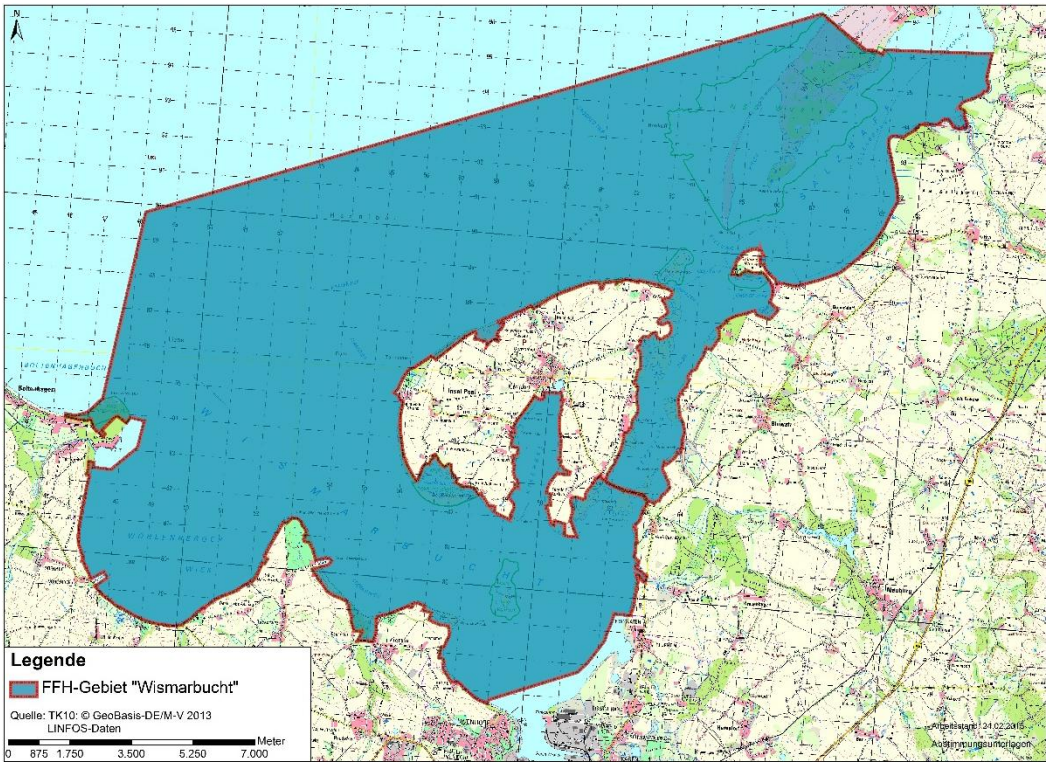


Abbildung 1: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, zugegriffen 2015)

Allgemeine Gebietsmerkmale

Die Wismarbucht stellt einen komplexen und repräsentativen Landschaftsausschnitt der westlichen Ostsee dar, der alle charakteristischen marinen und Küstenlebensräume enthält.

In der nachfolgenden Tabelle werden die sich im Gebiet befindlichen Lebensraumklassen und deren Anteil dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anteile der einzelnen Lebensraumklassen gerundet wurden

Tabelle 1: Lebensraumklassen im FFH-Gebiet laut Standarddatenbogen (SDB, 2014)

Lebensraumklassen	**Anteil [%]**
Meeresgebiete und -arme	93
Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	2
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	2
Küstendünen, Sandstrände, Machair	1
Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	1
Binnengewässer (stehend und fließend)	1
Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee	1
Anderes Ackerland	1
Trockenrasen, Steppen	1
Feuchtes und mesophiles Grünland	1
Laubwald	1
Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	1
Mischwald	1
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1
insgesamt	**100**

Güte und Bedeutung

Die Güte und Bedeutung des Gebietes ergibt sich gemäß Standarddatenbogen aufgrund des repräsentativen Vorkommens von FFH-Lebensraumtypen und -Arten, eines Schwerpunktvorkommen von FFH-Lebensraumtypen, einer Häufung von FFH-Lebensraumtypen und –Arten sowie einer großflächigen Komplexbildung.

Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Gebiet

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ unterliegt laut aktuellem SDB verschiedenen Einflüssen. In der folgenden Tabelle sind die verschiedenen Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit negativen oder positiven Auswirkungen auf das Schutzgebiet dargestellt.

Tabelle 2: Bedrohungen, Belastungen, Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Schutzgebiet gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014)

	negative Auswirkungen	**positive Auswirkungen**
starker Einfluss	• Düngung • Sand- und Kiesgruben • Entnahme/ Entfernen von Pflanzen • Deiche, Aufschüttungen, künstliche Strände • Küstenschutzmaßnahmen (Tetrapoden, Verbau)	-

	negative Auswirkungen	positive Auswirkungen
mittlerer Einfluss	• Änderung der Nutzungsart/ -intensität • Aufgabe der Beweidung/ fehlende Beweidung • Beseitigung von Hecken und Feldgehölzen • Hafenanlagen • Schiffahrtswege (künstliche), Kanäle • Sportflugplatz/ Helikopterlandeplatz • Siedlungsgebiete/ Urbanisation • Produktionsstätten (Fabriken) • Bauschuttdeponien und sonstige Feststoffdeponien/ inerte Materialien • Berufsfischerei mit passiven Fanggeräten • Fischerei mit Fischfallen, Reusen, Körben etc. • Angelsport: Köder-Sammeln (Ausgraben) • Wassersport • Wandern, Reiten, Radfahren (nicht motorisiert) • Touristik mit motorisierten Fahrzeugen • Sonstige outdoor-Aktivitäten • Golfplätze • Camping- und Caravanplätze • Sedimenträumung, Ausbaggerung von Gewässern • Veränderung der Gezeiten- und Meeresströmung • Konkurrenz bei Pflanzen	• Landwirtschaftliche Nutzung • Mahd • Beweidung • Verschlammung, Verlandung • Akkumulation organischer Substanz • Hochwasser, Überschwemmung (natürlich)
geringer Einfluss	• Landwirtschaftliche Nutzung • Änderung der Nutzungsart/ -intensität • Einsatz von Bioziden, Hormonen und Chemikalien (Landwirtschaft) • Düngung • Vernichtung der Kraut- oder	• Erosion • Überflutung, Überstauung Sturmflut, Tsunami

	negative Auswirkungen	positive Auswirkungen
	Strauchschicht (Forstwirtschaft) • Sand- und Kiesgruben • Fuß- und Radwege (inkl. ungeteerter Waldwege) • Brücke, Viadukt • landwirtschaftliche Gebäude • Angelsport, Angeln • Jagd • Militärübungen • Vandalismus • Kanalisation, Ableitung von Oberflächenwasser • Veränderungen der Sedimentationsraten, Schlamm- und Spülgutdeponien	

2.2 Lebensräume/ Arten des Schutzgebietes

2.2.1 Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Im Anhang I der FFH-Richtlinie werden natürliche Lebensräume aufgelistet, die von gemeinschaftlichem Interesse sind und für die besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen. Die folgende Tabelle 3 listet die Lebensraumtypen aus dem im Juni 2014 aktualisierten Standarddatenbogen (SDB) auf. Im vorliegenden Gebiet kommen zwei prioritärere natürliche Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie für das kohärente Netz vor.

Tabelle 3: im FFH-Gebiet vorkommende Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) und Managementplan (MP, 2006)

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ** lt. SDB (2014)	EHZ** lt. MP (2006)
1110	Sandbänke mit nur schwacher ständiger Überspülung durch Meerwasser	B	B
1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand- und Mischwatt	B	B
1150*	Lagunen des Küstenraumes (Strandseen)	B	B
1160	Flache große Meeresarme und –buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)	B	B
1170	Riffe	B	B
1210	Einjährige Spülsäume	B	B
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände	B	A
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation	B	B
1310	Pioniervegetation mit *Salicornia* und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)	A	A

EU-Code	Lebensraumtyp	EHZ** lt. SDB (2014)	EHZ** lt. MP (2006)
1330	Atlantische Salzwiesen (*Glauco-Puccinelliietaria maritimae*)	A	A
2110	Primärdünen	B	A
2120	Weißdünen mit Strandhafer (*Ammophila arenaria*)	B	B
2130*	Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)	B	B
2160	Dünen mit *Hippophae rhamnoides*	B	B
3150	Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions	C	B
6210	Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*)	B	B

* prioritär

** Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis eingeschränkt

Im Zuge der Managementplanung (Februar 2006) wurden zwei weitere Lebensraumtypen (LRT) erfasst: LRT 2190 – „Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*)“ sowie LRT 6510 – „Magere Flachlandwiesen“. Diese Lebensraumtypen wurden lediglich auf sehr kleinen Flächen festgestellt. Bei der Aktualisierung des Standarddatenbogens im Juni 2014 wurden die beiden Lebensraumtypen jedoch nicht übernommen.

Bei der vorliegenden FFH-VU werden maßgeblich die Küstenlebensraumtypen Einjährige Spülsäume (LRT 1210), Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (1220) sowie Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation (1230) betrachtet (siehe Punkt 4.1.1). Daher werden in den nachfolgenden Punkten diese Lebensraumtypen näher erläutert.

Die Charakterisierung der nachfolgenden Lebensraumtypen wurde aus den Steckbriefen der in M-V vorkommenden Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (www.lung.mv-regierung.de) und aus „Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose“ (Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz, 2003) übernommen:

LRT 1210 – Einjährige Spülsäume

Tabelle 4: Charakterisierung des LRT 1210 - Einjährige Spülsäume

FFH-LRT	Einjährige Spülsäume
Definition	Von einjährigen Pflanzen besiedelte junge Spülsäume mit Meersenf-Gesellschaften (Cakiletea maritimae) auf angeschwemmtem organischem Material der Hochfluten und auf mit organischem Material angereicherten Kies. An Sandstränden häufig sandüberschüttet, ferner an Geröllstränden. Meist handelt es sich um schmale lineare Lebensräume, seltener auf Sandplaten auch um flächige Ausbildungen.

Beschreibung	Spülsäume sind bei Hochfluten entstandene meist lineare Anspülungen von organischem Material (z. B. Algen) an den Küsten, die oft sandüberdeckt sind. Auf Ihnen wachsen meist einjährige stickstoffliebende Pflanzen wie z. B. Meersenf oder verschiedene Melden-Arten. Es sind sehr dynamische Lebensräume, deren Vegetation nicht jedes Jahr ausgebildet sein muss.
Standort	Ablagerungen von organischem Material (stickstoffreich) auf Sand oder vermischt mit Sand (Sandstrände) und auf Geröll (Geröllstrände), durch winterliche extreme Hochfluten erreicht und daher instabil und immer wieder neu verlagert
Verbreitung	Einjährige Spülsäume sind an der deutschen Nordseeküste und auf den Inseln an Sandstränden weit verbreitet, sofern nicht zu starker Badebetrieb erfolgt. An der Ostseeküste kommen einjährige Spülsäume kleinflächiger aber weit verbreitet vor. Einjährige Spülsäume auf Sand sind viel häufiger als die seltenere Ausbildung auf Geröllstränden.
Gefährdung	Einjährige Spülsäume sind durch Eindeichungen, Wasserbelastung und v. a. durch Tritt und das Beräumen von Stränden gefährdet.
Schutz	Zum Schutz der einjährigen Spülsäume sollten weitere Eindeichungen vermieden und die Gewässerbelastung weiter reduziert werden. Größere Teilbereiche in den FFH - Gebieten sollten ohne Badebetrieb als naturnahe Strände erhalten werden, da Spülsäume auch Initialstadien der Dünenbildung und Lebensraum hochspezialisierter Tierarten sind.

LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

Tabelle 5: Charakterisierung des LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

FFH-LRT	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (Mehrjährige Spülsäume)
Definition	Geröll- und Kiesstrände mit ausdauernder, salzertragender und nitrophiler Vegetation im oberen Bereich (Cakiletea maritimae p.p.). Eingeschlossen sind auch gischtbeeinflusste Unterhänge von Fels- und Steilküsten mit entsprechender Vegetation.
Beschreibung	Der Lebensraumtyp umfasst Kies-, Block- und Geröllstrände, meist unterhalb von Steilküsten (Moräne, Kreide- oder Sandsteinfels) mit einer ausdauernden salzertragenden und stickstoffliebenden Vegetation wie z. B. Meerkohl und Wild-Rübe. An den deutschen Moränensteilküsten tritt der Lebensraumtyp oft eng verzahnt mit einjährigen Spülsäumen auf.
Standort	Es handelt sich um salzbeeinflusste Standorte (seltene Hochfluten und / oder gischtbeeinflusst) mit Hartsubstraten, die durch eine hohe Stabilität des Substrates und durch stickstoffreiche Bedingungen gekennzeichnet sind
Verbreitung	Kies- und Geröllstrände mit mehrjähriger Vegetation sind an Steilküsten gebunden. So gibt es an der deutschen

	Nordseeküste nur Vorkommen auf Helgoland und Sylt. An der Ostseeküste kommt der Lebensraumtyp v. a. auf Strandwällen an exponierten Stränden (z. B. Greifswalder Bucht) und an Steilküsten vor (z. B. Ostrügen, Hiddensee, Usedom, Geltinger Birk).
Gefährdung	Kies- und Geröllstrände mit mehrjähriger Vegetation sind durch Eindeichungen, Wasserbelastung (z. B. Ölverschmutzung), sowie durch Tritt und das Beräumen von Stränden gefährdet.
Schutz	Zum Schutz des Lebensraumtyps sollten weitere Eindeichungen vermieden und die Gewässerbelastung weiter reduziert werden. Größere Teilbereiche in den FFH - Gebieten sollten ohne Freizeittourismus als naturnahe Strände erhalten werden, damit sich die Vegetation ungestört entwickeln kann.

LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

Tabelle 6: Charakterisierung des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

FFH-LRT	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation
Definition	Fels- und Steilküstenkomplexe des Atlantiks, der Nord- und Ostseeküsten mit mindestens teilweise Bewuchs höherer Pflanzen. Da es sich um einen dynamischen Lebensraum handelt, ist der Gesamtkomplex des Steilabfalls einschließlich eines min. 100 m breiten Schutzstreifens oberhalb der Abbruchkante einzubeziehen. An der Ostsee kommen Kreidesteilküsten und Moränensteilküsten, an der Nordsee i. W. die Sandsteinfelsküste von Helgoland vor.
Beschreibung	Zum Lebensraumtyp gehören alle Felsküsten (Kreide, Sandstein) und Steilküsten (Moränen oder Geestkliffs) der Nord- und Ostsee, die mindestens teilweise Vegetation aufweisen und mindestens einen Meter Abbruchhöhe haben. Die Felsküsten sind Lebensraum zahlreicher Felsbrüter, die Moränenküsten haben oft eine reiche Fauna bodenbrütender Wildbienen.
Standort	Prägend für die steil zur Ostsee oder zum Boddengewässer abfallenden Kliffe sind die überwiegend raschen Erosionsprozesse, die großflächige Vorkommen von Rohböden aus Sand, Geschiebemergel, Kreide u. a. zur Folge haben. An lokalen Wasseraustrittstellen können kleinflächig Vermoorungen (Hangquellmoore) oder Tuffablagerungen (7220) auftreten. Die Vielfalt an Substraten, unterschiedliche Feuchtestufen, Exposition, Sonneneinstrahlung und die Abbruchsdynamik führen zu einer großen Anzahl von lebensraumtypischen Vegetationseinheiten und zu mosaikartig angeordneten Sukzessionsstadien.
Verbreitung	An der deutschen Nordseeküste kommen Steilküsten nur auf Helgoland (Sandsteinküste) und auf den nordfriesischen

	Geestinseln (Sylt, Amrum) vor. An der Ostseeküste ist der Lebensraumtyp als Moränensteilküste weiter verbreitet z. B. auf Hiddeensee, Usedom. Besonders bekannt geworden ist die malerische Kreidesteilküste Rügens (Jasmund).
Gefährdung	Steilküsten sind v. a. durch Küstenverbau (Uferschutz, Tetrapoden, Bauwerke oberhalb der Abbruchkante) und durch Eindeichungen gefährdet. Weitere Gefährdungen stellen Freizeitnutzung und intensive landwirtschaftliche Nutzung an Moränensteilküsten bis an die Abbruchkante dar.
Schutz	Zum Schutz des Lebensraumtyps gehört die Sicherung einer natürlichen Erosionsdynamik, d. h. weitere Eindeichungen und jeglicher Küstenverbau sollte unterbleiben. Teilbereiche in den FFH -Gebieten sollten ohne Freizeittourismus bleiben. Eine angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (v. a. Ackernutzung) sollte einen Schutzstreifen zur Abbruchkante einhalten.

2.2.2 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Der Anhang II der FFH-Richtlinie führt die Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse auf, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen.
Im Bereich FFH-Gebietes „Wismarbucht“ liegen gemäß Standarddatenbogen (Juni 2014) folgende Angaben zu Tier- und Pflanzenarten aus Anhang II der FFH-Richtlinie vor:

Tabelle 7: Im FFH-Gebiet vorkommende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie mit ihren Erhaltungszuständen (EHZ) gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014) und Managementplan (MP, 2006)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2014)	EHZ* lt. MP (2006)
1014	Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)	B	B
1095	Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)	B	B
1099	Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)	C	B
1106	Lachs (*Salmo salar*)	C	-
1166	Kammmolch (*Triturus cristatus*)	B	B
1351	Schweinswal (*Phocaena phocaena*)	-	-
1355	Fischotter (*Lutra lutra*)	C	B
1364	Kegelrobbe (*Halychoerus grypus*)	C	C
1365	Seehund (*Phoca vitulina*)	B	B

* Erhaltungszustand: A=hervorragend, B=gut, C=durchschnittlich bis eingeschränkt

Im Zuge der Managementplanung (Februar 2006) wurden drei weitere Arten erfasst: 1103 - Finte, 1318 - Teichfledermaus und 1324 - Graues Mausohr. Diese Arten wurden im Managementplan als nicht signifikant eingestuft. Bei der Aktualisierung des Standarddatenbogens im Juni 2014 wurden die drei Arten nicht übernommen.

Die Charakterisierung der nachfolgenden Arten wurde aus den Steckbriefen der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie (www.lung.mv-regierung.de) und aus „Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere.“ (Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz, 2004) übernommen:

1014 – Schmale Windelschnecke (*Vertigo anustior*)

Tabelle 8: Charakterisierung - Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)

FFH-Art	Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
Verbreitung	Abgesehen vom Südteil der Mittelmeerhalbinseln ist die Art in fast ganz Europa vertreten. In Deutschland häufen sich die Vorkommen in Süd-, Mittel- und Ostdeutschland, während die Schnecke in den westlichen und nördlichen Landesteilen nur sporadisch gefunden wurde. Besiedelt wird die Streuschicht v. a. in Lebensräumen des Feuchtgrünlandes.
Fortpflanzung/ Biologie	Die Fortpflanzung der zwittrigen Art erfolgt überwiegend durch Selbstbefruchtung. Es werden wenige weichschalige Eier gelegt, die weniger als 2 Wochen zur Entwicklung benötigen. Nach etwa einem Jahr wird die Geschlechtsreife erreicht. Genaue Angaben zur Nahrung der Schnecke liegen nicht vor. Vermutlich ernährt sie sich von zerfallendem organischem Material
Gefährdung	Als Hauptgefährdungsursache ist in Mitteleuropa die Zerstörung und Beeinträchtigung der Lebensräume der Art anzusehen. So können z. B. Grundwasserabsenkungen, Aufschüttungen, Überdüngung oder Bebauung Ursachen für ihren Rückgang sein. Sowohl eine einsetzende Verbuschung, als auch eine Intensivierung der Nutzung wirken sich negativ auf die Art aus.
Schutz	Neben dem Erhalt und der Entwicklung der Lebensräume ist für die Art ein speziell angepasstes Lebensraummanagement von entscheidender Bedeutung. Sowohl eine einsetzende Verbuschung, als auch eine Intensivierung der Nutzung wirken sich negativ auf die Populationen aus.

1095 – Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)

Tabelle 9: Charakterisierung - Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)

FFH-Art	Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)
Verbreitung	Die Hauptverbreitung des Meerneunauges reicht von Spanien und Portugal über Belgien, die Niederlande und die britischen Inseln bis nach Deutschland. Dort ist die Art hauptsächlich in der Nordsee verbreitet. Zum Laichen steigt sie in die Flüsse Rhein, Weser, Ems und Elbe sowie deren Nebengewässern auf.

Fortpflanzung/ Biologie	Die Laichzeit der Art liegt zwischen Mai und Juli. Der Laichaufstieg beginnt bereits im Winter. Die Tiere heben Laichgruben von bis über einem Meter Länge aus, die sich überwiegend über kiesigem Grund in stärkerer Strömung befinden. Ein Weibchen kann bis zu 240.000 Eier legen. Die Larven fressen u. a. Algen und Bakterien, die Erwachsenen leben parasitisch.
Gefährdung	Gewässerverschmutzung und Flussbegradigungen stellen eine Gefährdung dar, weil die Larvalhabitate durch die Erhöhung der Fließgeschwindigkeit ungeeignet werden. Außerdem führen Querverbaue in den Gewässern dazu, dass der Laichaufstieg behindert und z. T. sogar verhindert wird.
Schutz	Die Durchgängigkeit der Fließgewässer sollte wieder hergestellt werden. Daneben müssen im Küstenbereich genug Rückzugsräume vorhanden sein, in denen sich die Tiere von Salz- auf Süßwasser umstellen können. Der Gewässergrund im Bereich der Laichgebiete muss geschützt werden, da die Larven empfindlich gegenüber Trittbelastungen sind.

1099 - Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)

Tabelle 10: Charakterisierung - Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)

FFH-Art	Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
Verbreitung	Das Flussneunauge ist vom Bottnischen Meerbusen im Osten bis nach Frankreich und den Britischen Inseln im Westen sowie von Norwegen bis Spanien (Atlantik) verbreitet. In Deutschland lebt die Art in den Küstengewässern von Nord- und Ostsee. Als Wanderfisch steigt sie zur Laichzeit in fast alle größeren Fließgewässer (Schwerpunkt: Rhein) auf.
Fortpflanzung/ Biologie	Die Art laicht im Frühjahr, wobei der Laichaufstieg schon im Dezember beginnt. Beide Geschlechter beteiligen sich am Bau der Laichgruben an sonnenexponierten Stellen am Anfang und Ende von Gleithängen. Die Elterntiere sterben nach der Laichzeit. Die Larven fressen z. B. Detritus und Algen, die erwachsenen Fische parasitieren v. a. an Heringen.
Gefährdung	Gewässerverschmutzung und Flussbegradigungen stellen eine Gefährdung dar, weil die Larvalhabitate durch die Erhöhung der Fließgeschwindigkeit ungeeignet werden. Außerdem führen Querverbaue in den Gewässern dazu, dass der Laichaufstieg be- und z. T. sogar verhindert wird.
Schutz	Die Durchgängigkeit der Fließgewässer sollte wieder hergestellt werden. Daneben müssen im Küstenbereich genug Rückzugsräume vorhanden sein, in denen sich die Tiere von Salz- auf Süßwasser umstellen können. Der Gewässergrund im Bereich der Laichgebiete muss geschützt werden, da die Larven empfindlich gegenüber Trittbelastungen sind.

1106 - Lachs (*Salmo salar*)

Tabelle 11: Charakterisierung - Lachs (*Salmo salar*)

FFH-Art	Lachs (*Salmo salar*)
Verbreitung	Der Lachs ist über weite Bereiche des Nordatlantiks und der Randmeere verbreitet. In Deutschland war er in fast allen in die Nord- und Ostsee entwässernden Flusssystemen verbreitet. Derzeit gibt es keine sich selbst erhaltenden Bestände. Während der marinen Phase lebt er in der Oberflächenregion der Meere, zum Laichen steigt er in die Flüsse auf.
Fortpflanzung/ Biologie	Die Tiere laichen im Spätherbst oder Winter über grobem Untergrund ab, wobei die Weibchen eine Laichgrube auswerfen. Die befruchteten Eier werden mit Sediment bedeckt. Ein Weibchen produziert zwischen 1.200 und 2.000 Eier pro kg Körpergewicht. Zahlreiche männliche Tiere sterben nach dem Laichgeschäft.
Gefährdung	Weltweit sind die Gewässerverschmutzung, der Habitatverlust durch Fließgewässerausbau, die Errichtung von Querbauwerken aber auch die Überfischung dieses wichtigen Wirtschaftsfisches als Gefährdungsursachen zu nennen. Die Erwärmung der Gewässer z. B. durch Kühlwassereinleitung beeinträchtigt die Qualität der Laichhabitate.
Schutz	Wanderhindernisse sollten abgebaut werden. Bekannte und potenzielle Laichplätze sollten in Gebieten geschützt werden, da das Larvenstadium gegenüber Störungen besonders empfindlich ist. Die europa- und weltweiten Wiederansiedlungsmaßnahmen sollten weitergeführt werden.

1166 - Kammmolch (*Triturus cristatus*)

Tabelle 12: Charakterisierung - Kammmolch (*Triturus cristatus*)

FFH-Art	Kammmolch (*Triturus cristatus*)
Verbreitung	Das Verbreitungsgebiet des Kammmolches erstreckt sich von Frankreich bis zum Ural. In Deutschland ist er weit verbreitet. Das höchste bekannte Vorkommen liegt ca. 890 m üNN. Es werden verschiedene Gewässertypen (ohne Fischbesatz) überwiegend in offenem Gelände in Auen-, Seen- und Wiesenlandschaften besiedelt.
Fortpflanzung/ Biologie	Paarung und Eiablage erfolgen zwischen Ende März und Juli in reich strukturierten Gewässern. Eine ausgeprägte Ufer- und Unterwasservegetation, ein reich strukturierter Gewässerboden (mit Ästen, Steinen, Höhlungen usw.) sowie ein hoher Besonnungsgrad müssen gegeben sein. Zur Überwinterung dienen frostsichere Hohlräume wie Nagerbauten.
Gefährdung	Besonders die Laichgewässer sind durch die Intensivierung der Landwirtschaft (Entwässerung, Pestizidanwendung, Nährstoffeintrag u. ä.), durch Flurbereinigung und die

	Rekultivierung ehemaliger Abbaugebiete gefährdet. Auch Grundwasserabsenkungen können zum Verlust von Laichgewässern führen. Fischbesatz mindert die Qualität der Gewässer.
Schutz	Die Laichgewässer und Landlebensräume sollten erhalten werden, wobei insbesondere Eingriffe in den Wasserhaushalt zu vermeiden sind. Künstlicher Fischbesatz ist besonders für die Larven schädlich und sollte aus den Laichgewässern entfernt werden. Eine Vernetzung der einzelnen Vorkommen sollte angestrebt werden, damit sich die Populationen austauschen können

1351 - Schweinswal (*Phocaena phocaena*)

Tabelle 13: Charakterisierung - Schweinswal (*Phocaena phocaena*)

FFH-Art	Schweinswal (*Phocaena phocaena*)
Verbreitung	Schweinswale kommen in allen küstennahen borealen und subarktischen Gewässern der nördlichen Halbkugel sowie im Schwarzen Meer vor. Die Gewässer vor Sylt und Amrum sind ein wichtiges Aufzuchtgebiet in der Nordsee. In der Ostsee sind die Oderbank und die Gewässer um Fehmarn wichtige Vorkommensgebiete. Die Art hat eine Präferenz für küstennahe Gewässer.
Fortpflanzung/ Biologie	Weibliche Schweinswale erreichen die Geschlechtsreife mit ca. 4, Männchen mit ca. 3 Jahren. Die Paarungszeit liegt im Juli und August. Nach einer Tragzeit von 10-11 Monaten wirft ein Schweinswal Ende Mai bis Ende Juni meist ein einziges Kalb. Die Stillzeit beträgt ca. 8 Monate.
Gefährdung	Die größte Gefahr geht in der Nord- und Ostsee von der kommerziellen Fischerei aus (Beifänge in der Treib- und Stellnetzfischerei). Als oberstes Glied der Nahrungskette ist der Schweinswal zusätzlich durch hohe Schadstoffkonzentrationen gefährdet. Weitere Gefahren sind Unterwasserlärm und die Überfischung der Nahrungsfische.
Schutz	Die Art muss durch eine Vermeidung des Beifangs von Schweinswalen durch die Fischerei, eine Verminderung und Vermeidung von Lärmbelastungen und elektromagnetischen Feldern geschützt werden. Zudem ist der Schutz vor Veränderungen des Lebensraumes (Barrierewirkungen u. a.) sowie eine Verhinderung bzw. Verminderung von Schadstoffeinträgen notwendig.

1355 - Fischotter (*Lutra lutra*)

Tabelle 14: Charakterisierung - Fischotter (*Lutra lutra*)

FFH-Art	Fischotter (*Lutra lutra*)
Verbreitung	Der Fischotter ist in ganz Europa (außer Island), Nordafrika und weiten Teilen Asiens verbreitet. In Deutschland nehmen Nachweise des Otters von Osten nach Westen auffällig ab. Besiedelt werden alle vom Wasser beeinflussten Lebensräume. Eigentlicher Lebensraum ist das strukturreiche Ufer.
Fortpflanzung/ Biologie	Der Fischotter hat keine feste Paarungszeit. Nach einer Tragzeit von 60-63 Tagen werden 1-3 (4-5) Jungotter geboren. Je Wurf beträgt die Anzahl an Jungtieren im Mittel ca. 2,5 Tiere. Diese werden bis zu einem halben Jahr von ihrer Mutter gesäugt und sind erst mit einem Jahr selbstständig. Daher ist maximal ein Wurf pro Jahr wahrscheinlich.
Gefährdung	Die Hauptgefährdung war bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Bejagung. Heute werden v. a. die Zerschneidung und Zerstörung von noch großräumig naturnahen und vernetzten Landschaftsteilen, der Einfluss von Umweltschadstoffen und der Tod auf der Straße und das Verenden in Fischreusen für den Rückgang der Art verantwortlich gemacht.
Schutz	Wichtig sind v. a. ein großflächiger Lebensraumschutz und weitestgehende Vermeidung neuer Landschaftszerschneidungen, die Sicherung und Wiederherstellung eines Biotopverbundes sowie ein(e) naturverträgliche(r) Gewässerausbau/-unterhaltung. Die Verhinderung illegaler Verfolgung (Jagdverbot) ist für den Schutz der Art wesentlich.

1364 - Kegelrobbe (*Halychoerus grypus*)

Tabelle 15: Charakterisierung - Kegelrobbe (*Halychoerus grypus*)

FFH-Art	Kegelrobbe (*Halychoerus grypus*)
Verbreitung	Die Kegelrobbe ist im Ostatlantik von Island bis zur Bretagne verbreitet; in Norwegen südlich bis Stavanger und im Osten bis zur Murmanküste. Kleinere Vorkommen gibt es in der deutschen Bucht, im Kattegat und der Ostsee. In Deutschland sind die größten Vorkommen an der nordfriesischen Küste und um Helgoland. Einzelnachweise existieren auch aus der Ostsee.
Fortpflanzung/ Biologie	Paarungen finden überwiegend an Land kurz vor Entwöhnung der Jungtiere statt. Das Embryonalwachstum setzt nach einer 3,3 monatigen Pause ein, so dass die Jungtiere nach 8 monatiger Entwicklung zur gleichen Jahreszeit geboren werden. Die Kegelrobben werfen ihre Jungtiere bei Amrum von Mitte November bis Anfang Januar. Die Stillzeit dauert 16-21 Tage.

Gefährdung	Die Ostseepopulation ist im 20. Jhd. infolge sehr starker Bejagung zusammengebrochen. Die zunehmende Meeresverschmutzung verhinderte eine zügige Bestandserholung. Weitere Gefahren sind u. a. der Mangel an geeigneten Wurfplätzen, Verletzung oder Tötung durch Kollision mit Wasserfahrzeugen, Verletzung oder Ertrinken durch Verfangen in Netzen bzw. als Beifang.
Schutz	Die Einrichtung geeigneter (hochwassersicherer) Refugien zur Fortpflanzung ist für die Kegelrobbe vordringlich. Ansonsten sollten ähnliche Schutzmaßnahmen wie beim Seehund ergriffen werden.

1365 - Seehund (*Phoca vitulina*)

Tabelle 16: Charakterisierung - Seehund (*Phoca vitulina*)

FFH-Art	Seehund (*Phoca vitulina*)
Verbreitung	Der Seehund kommt in den gemäßigten Breiten der gesamten nördlichen Halbkugel vor. In Deutschland lebt die Art hauptsächlich an der Nordseeküste, saisonal auch in den Unterläufen der großen Flüsse. An der Ostseeküste sind nur Einzeltiere nachgewiesen. Die Art benötigt Felsküsten und Strände mit vorgelagerten Sandbänken.
Fortpflanzung/ Biologie	Die Wurfzeit liegt zwischen Juni und Juli. Die Jungen kommen voll schwimmfähig zur Welt. Die Säugezeit dauert 4-5 Wochen. Paarungen finden etwa zur Zeit der Entwöhnung statt. Das embryonale Wachstum setzt erst nach einer 2-2,5 monatigen Pause ein, so dass nach 9-monatiger Entwicklung die Geburt im folgenden Jahr zur gleichen Jahreszeit stattfindet.
Gefährdung	Ehemals bestand die Hauptgefährdung für die Art in der Jagd. Heute stellen v. a. Tourismus, Fischerei und Industrie die Hauptgefährdungen dar. Habitatverluste sind durch Bebauung und Eindeichung zu verzeichnen. Zudem ist die Art durch Störung der Ruhephasen und Jungenaufzucht, sowie durch Kollisionen mit Wasserfahrzeugen gefährdet.
Schutz	Notwendig ist ein verbesserter Schutz des Lebensraumes vor Veränderungen durch den Menschen. Hierzu gehört auch die Überfischung der Nahrungsquelle. Ein Betretungsverbot für Seehundbänke, die Regulierung des Schiffsverkehrs im Wattenmeer und die Verminderung der Schadstofffracht der Flüsse sind wichtige Schutzmaßnahmen für die Art.

2.3 Überblick über sonstige im Standarddatenbogen genannte Arten

Im Standarddatenbogen sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten aufgeführt.

Im Zuge der Managementplanung (Februar 2006) wurden im Überschneidungsbereich mit dem SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ 21 Brutvogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sowie 21 Zugvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie erfasst. Die

geschützten Vogelarten werden im Rahmen dieser FFH-VP für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ nicht weiter betrachtet. Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar auf die Brutvogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie und die Zugvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie werden innerhalb der FFH-VP für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ untersucht.

2.4 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne

Gemäß Art. 6 Abs. 1 der FFH-Richtlinie sind die EU-Mitgliedstaaten verpflichtet für die besonderen Schutzgebiete die nötigen Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen rechtlicher, administrativer oder vertraglicher Art festzulegen, die den ökologischen Erfordernissen der im Gebiet vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und -Arten entsprechen (Art. 6 Abs. 1).

Die Erhaltungsmaßnahmen sind gegebenenfalls in eigens für die Gebiete aufgestellten Bewirtschaftungsplänen (Managementplänen) oder integriert in anderen Entwicklungsplänen darzustellen.

Für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde ein Managementplan aufgestellt, in dem die Erhaltungsziele und notwendigen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sowie die wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen für die Lebensraumtypen und Arten erarbeitet wurden (Umweltministerium M-V, Februar 2006). Mit Schreiben vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung zum 29.03.2006 zur verbindlichen Handlungsgrundlage durch das Umweltministerium erklärt.

2.5 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Im Standarddatenbogen wird als Erhaltungsmaßnahme der Erhalt einer Ostseebucht mit marinen und Küstenlebensraumtypen sowie mit Habitaten für charakteristische FFH-Arten genannt.

Im Rahmen der Managementplanung wurde der Schutzzweck für das FFH-Gebiet wie folgt präzisiert:
"Schutzzweck ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten ist zu erhalten, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.
Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiterer Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.

Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden“ (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht).

Weiterhin wurden im Rahmen der Managementplanung für jeden signifikant vorkommenden Lebensraumtyp und jede Art auf Basis einer Defizitanalyse folgende Erhaltungs-/ Entwicklungsziele formuliert:

Lebensraumtypen

Einjährige Spülsäume (1210)
Erhalt der Lebensräume im günstigen Zustand durch weitere Zulassung der natürlichen Küstendynamik vor allem an den Strandabschnitten NSG Tarnewitz, NSG Walfisch, NSG Wustrow, bei Redentin und Boiensdorf-Pepelow. Keine weiteren Strandberäumungen außerhalb der bisher intensiv genutzten und beräumten Strandabschnitte.
Die Entwicklung neuer Spülsäume wäre ggf. durch Aufspülung von Inseln denkbar (Material aus Fahrrinnenunterhaltung).

Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (1220)
Erhalt durch Zulassung der natürlichen Küstendynamik vor allem an den Strandabschnitten Wohlenberger Wiek, Eggers Wiek, Halbinsel Boiensdorf, NSG Langenwerden und NSG Wustrow. Da die kiesig-steinigen Strandabschnitte in geringem Maß durch Badeurlauber aufgesucht werden, treten Störungen nur punktuell auf. Vermeidung weiterer Erschließungen durch Straßen, Wege und Bebauungen.
Die Entwicklung neuer Kiesstrände ist nicht denkbar.

Antlantik-Fellsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation (1230)
Erhalt der natürlichen Küstendynamik und Geomorphologie vor allem an den Strandabschnitten Wohlenberger Wiek, Eggers Wiek, bei Redentin, auf der Insel Poel und NSG Wustrow. Vermeidung beeinträchtigender Erschließung der Steilküstenbereiche sowie Information und Lenkung der Erholungssuchenden (vor allem westliche Wohlenberger Wiek, Hohen Wieschendorfer Huk, bei Fliemstorf, Hoben, südlich und nördlich Timmendorf, bei Gollwitz, Boiensdorfer Werder).
Entwicklung (1): Das Wege- und Trampelpfadnetz ist im Rahmen der gemeindlichen Planungen so festzulegen, dass zusätzliche Störungen im Bereich der Steilküsten vermieden werden. In diesem Sinne verbesserungsfähige Steilküstenabschnitte befinden sich südlich vom Campingplatz Beckerwitz (Wohlenberger Wiek) und Zierow.
Entwicklung (2): Entwicklung von ungenutzten Pufferstreifen zwischen Gehölzbeständen und angrenzend intensiv ackerbaulich genutzten Flächen z.B. am östlichen Kirchseeufer.
Entwicklung (3): Pflanzung standortgerechter Gehölzarten entlang der Kliffkanten auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sowie Umbau der vorhandenen Windschutzpflanzungen in standortgerechte Pflanzungen.

Arten

1014 Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
Erhalt der Feucht- und Nassiwesen mit Kleinseggen sowie der Bestände in sonstigen Küstenlebensräumen und Kopfweiden. Die besiedelten Grünlandstandorte sind weiterhin zu beweiden bzw. zu mähen.
Entwicklung von neuen Habitaten durch Pflege und Ersatzpflanzung von Kopfweiden insbesondere südlich des Anlegers Hohen Wieschendorf.

1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) und 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
Erhalt der Qualität der Küstengewässer als geeignete Aufenthalts- und Nahrungshabitat durch Sicherung des günstigen Erhaltungszustands der marinen LRT und die Begrenzung der Fischerei auf den bisherigen Umfang.
Entwicklung des Hellbachs zum Laichgewässer für das Flussneunauge.

1166 Kammmolch (*Triturus cristatus*)
Erhalt der Kleingewässer auf Wustrow sowie Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung durch Pflegemaßnahmen (episodische Beseitigung von beschattenden Gehölzen) soweit dies nicht im ausreichenden Umfang durch natürliche Prozesse erfolgt.

1355 Fischotter (*Lutra lutra*)
Erhalt des günstigen Zustands des LRT *1150 sowie der ufernahen strukturreichen Habitate insbesondere angrenzend an die Mündungsbereiche der Fließgewässer. Sicherung störungsfreier Rückzugsräume sowie Vermeidung von Otterverlusten in Fischreusen.
Entwicklung (1) der Wanderkorridore entlang der Fließgewässer (Hellbach, Tarnewitzer Bach) durch verbesserte Bedingungen und Beseitigung von Gefahrenstellen (Straßenbrücken ohne ottergerechte Querung). Es ist eine Durchgängigkeit von der Hellbachmündung bis zum FFH-Gebiet DE 2016-302 „Kleingewässerlandschaft bei Kirch Muslow“ anzustreben.

1365 Seehund (*Phoca vitulina*) und 1364 Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)
Die Erhaltung der Wander- und Rasthabitate erfordert die Sicherung des günstigen Erhaltungszustands der marinen LRT, die Begrenzung der Fischerei auf den Sandbänken und Windwatten (insbesondere Lieps und Hohen Wieschendorfer Huk).
Die Entwicklung einer dauerhaften und sich fortpflanzenden Population des Seehunds kann erreicht werden, wenn geeignete Schutzmaßnahmen, die den Tieren einen ungestörten Aufenthalt ermöglichen, sichergestellt werden. Dies bedeutet eine weitergehende Beruhigung der Liegeplätze, insbesondere die Gebiete Hohen Wieschendorfer Huk und Lieps, da hier die häufigsten Nachweise (auch mit Jungtieren) von Seehunden aus jüngerer Zeit zu verzeichnen sind und diese Räume ein gutes Habitatpotential aufweisen.

2.6 Funktionale Beziehungen des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebietes

2.6.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten

Das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) überschneidet sich zu einem großen Teil mit dem SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Das

Vogelschutzgebiet umfasst jedoch weitere Gebiete im Westen (Boltenhagener Bucht) und die gesamte Insel Poel.

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wird derzeit ein Managementplan erarbeitet.

Über die generellen Ziele und Vorgehensweise wurde bereits bei der Auftaktveranstaltung zum Managementplan am 20.02.2013 informiert.

Im Rahmen dieses Managementplans wurden die maßgeblichen Lebensräume (Habitate) der Zielarten des SPA ermittelt, der Erhaltungszustand jeder Zielart bewertet und die Erhaltungsziele der zu schützenden Zielarten gemäß Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V präzisiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden am 09.10.2014 im Rahmen der Vorstellung des Grundlagenteils des Managementplans präsentiert. Der Grundlagenteil wurde anschließend nochmals überarbeitet und liegt nun mit Stand vom 13. April 2015 als Entwurf vor.

Seit Juli 2015 liegen die Maßnahmenvorschläge zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des guten Erhaltungszustandes der Zielarten des SPA vor.

2.6.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten

Die folgende Tabelle zeigt die Beziehung des FFH-Gebietes zu anderen Schutzgebieten gemäß SDB:

Tabelle 17: Beziehungen zu anderen Schutzgebieten gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014)

Typ	Name	Art	Anteil [%]
LSG	Küstenlandschaft Wismar-West (Hansestadt Wismar)	*	1
LSG	Boiensdorfer Werder	*	1
LSG	Salzhaff	*	13
NSG	Wustrow	*	8
NSG	Fauler See-Rustwerder/ Poel	+	1
NSG	Rustwerder	+	1
NSG	Insel Langenwerder	+	1

* teilweise Überschneidung
\+ eingeschlossen (das gemeldete NATURA 2000-Gebiet umschließt das Schutzgebiet)

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete nach § 3 bzw. § 4 BauNVO vorgesehen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Maximal wären demnach 182 Wohneinheiten möglich. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes - an der Einfahrt zum Plangebiet - ist eine multifunktionale Einrichtung für die infrastrukturelle Ausstattung und Gemeinbedarfszwecke (oder als nicht störendes gewerbliches Grundstück) als Flächenreserve vorgesehen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ist die Verlängerung der bisherigen Zufahrts- und Erschließungsstraße zur Median-Klinik vorgesehen. Die Straße soll entsprechend fortgeführt werden. Der Straßenraum ist entsprechend vorsorglich im städtebaulichen Konzept bemessen. Es ist eine Haupterschließungsstraße vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis von Variantenuntersuchungen. Die Haupterschließungsstraße mündet in eine Wendeanlage. Die getrennte Führung von Fußgängern und Fahrzeugen ist für die Haupterschließungsstraße vorgesehen. In die Haupterschließungsstraße münden verkehrsberuhigte Bereiche, die für die Erschließung der einzelnen Wohnbereiche entwickelt werden sollen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind auch grünordnerisch auszugestalten.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers ist über die bestehende Vorflut vorgesehen. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt. Durch die zukünftig bebaute Fläche wird die anfallende Niederschlagsmenge voraussichtlich bei Bemessungsregen („normaler“ Niederschlag) im Sommer um etwa 700 l/s ansteigen, im Winter um etwa 220 l/s. Bei Starkregenereignissen wird die Niederschlagsmenge im Sommer voraussichtlich um etwa 1200 l/s ansteigen, im Winter um 400 l/s.

Die detaillierten Planungsziele und Informationen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar enthalten.

3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt im Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar, westlich der Medianklinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen.

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

In der Bauphase sind durch den Baubetrieb Lärm-, Licht- und Staubimmissionen sowie optische Störungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu erwarten.

3.2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Diese Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten/ Lebensraumtypen), Funktionsverlust von Habitaten/ Lebensraumtypen und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Auswirkungen dieser Art resultieren aus der Nutzung der Baugebiete im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatveränderungen bzw. Veränderungen von Lebensraumtypen durch Emissionen (Lärm, Licht; Schadstoffe) und Nutzungen der näheren Umgebung.

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.

Die zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden die nähere Umgebung für Freizeitaktivitäten wie Spazierengehen, Joggen, Nordic Walking und Baden nutzen. Dabei sind folgende Wirkprozesse möglich:

- Störung der Küstenlebensraumtypen durch Tritt und Liegenutzung
- Stör- und Scheuchwirkung auf die Zielarten des FFH-Gebietes durch Lärm und optischen Reize

4. Detailliert untersuchter Bereich

4.1 Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs

Der detailliert untersuchte Bereich ist der Bereich, in welchem die vorhabenbedingten Wirkprozesse prinzipiell zu Betroffenheiten der für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ definierten Erhaltungsziele führen könnten. Dementsprechend sind für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches somit nur jene Wirkprozesse zugrunde zu legen, die für die Schutzobjekte des FFH-Gebiets eine Relevanz aufweisen.

Der detailliert untersuchte Bereich soll den maximal möglichen Einflussbereich der Wirkungen des Projekts auf potenziell gefährdete, maßgebliche Gebietsbestandteile (Erhaltungsziele des FFH-Gebiets) umfassen. Daher orientiert sich die äußere Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches an den Wirkprozessen mit der größten räumlichen Reichweite.

Die umweltrelevanten indirekten Auswirkungen der Planung treten insbesondere im das Plangebiet umgebenden Bereich auf. Lärm-, Licht- oder Schadstoffemissionen entstehen durch die Aussendung von Schallwellen, elektromagnetischen Wellen und den Ausstoß von Gasen und Feinstaub.

Auch die Nutzung der näheren Umgebung durch Spazierengehen, Radfahren, Baden und andere Freizeitaktivitäten ist voraussichtlich in der näheren Entfernung zum Wohnort höher als in weit entfernt liegenden Orten, d.h. auch diese Nutzungen haben eine bestimmte räumliche Reichweite.

Im Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste (Teil Tourismus, 2002) wird der Freizeitmarkt wie folgt charakterisiert:
„Gesellschaftliche Rahmenbedingungen des Urlaubsmarktes gelten auch für den Freizeitmarkt. Dazu gehören die empirisch zu beobachtenden sinkenden Realeinkommen der Nachfrager, die Änderung der Altersstruktur in Richtung eines steigenden Durchschnittsalters, die Teilung der Gesellschaft in Personengruppen mit viel Freizeit und niedrigem Budget und Gruppen mit wenig Freizeit und umfangreichen finanziellen Möglichkeiten.
Die Nachfrageseite des deutschen Freizeitmarktes ist durch Wechselwirkungen der gesamtwirtschaftlichen Situation und der Freizeit, u.a. aufgrund der zeitlichen und monetären Beziehung zwischen Arbeitszeit und Freizeit gekennzeichnet.“ Generell kann von einer zunehmenden Zeitsouveränität der Deutschen (Flexibilisierung der Arbeitszeit, weitere Abnahme der durchschnittlichen Wochenarbeitszeit, mehr Teilzeitverträge, weniger Überstunden) ausgegangen 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 Freizeit-Monitor 2014 wurde das Freizeitverhalten der Deutschen näher untersucht. Für die Studie wurden 4045 Bundesbürger ab 14 Jahren im Auftrag der Stiftung für Zukunftsfragen interviewt.

Medien wie Radio, Zeitung, Internet, Handy und Festnetz prägten die Top10 der Freizeitaktivitäten von 2014. 97 % der Deutschen schalteten wenigstens einmal pro Woche in die Programme der öffentlich-rechtlichen und privaten Sendeanstalten – über zwei Drittel sogar täglich. Damit belegte „Fernsehen“ in allen Altersgruppen zum 25. Mal in Folge den ersten Platz.
Außerhäusliche Beschäftigungen wie Spazierengehen, Fahrradfahren, Jogging/ Nordic Walking werden dagegen weitaus weniger verfolgt. Nur 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal pro Woche spazieren, 34 % fahren mindestens einmal pro Woche Fahrrad und lediglich 22 % gehen wenigsten einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking.
Laut Freizeit-Monitor 2014 gehen dabei 58 % der Ruheständler einmal pro Woche Spazieren, junge Erwachsene nur zu 24 %, Paare zu 34 % und Familien zu 41 %. Da davon auszugehen ist, dass im geplanten Wohngebiet Seebad Wendorf auch Ruheständler und nicht nur Familien/ Paare/ Singles wohnen werden, werden die Ruheständler zu einem Anteil von 30 % an den voraussichtlichen Einwohnern einberechnet. Bei voraussichtlich 500 Einwohnern im geplanten Wohngebiet „Seebad Wendorf“ ergeben sich daraus etwa 167 Ruheständler und 333 weitere Einwohner (Familien, Paare, Singles).
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. Bis zu 41 % der Bewohner werden voraussichtlich mindestens einmal pro Woche außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen (Anteile in Prozent der Ruheständler, Familien, Paaren und jungen Erwachsenen am Spazierengehen zu Anteilen der Einwohnerzahlen; andere außerhäusliche Aktivitäten in der näheren Umgebung werden seltener durchgeführt).

Im Freizeit-Monitor 2014 werden an Werktagen durchschnittlich 4 Stunden Freizeit angegeben. Familien haben dabei mit knapp 3 Stunden die wenigste Freizeit, Ruheständler mit knapp 5 Stunden die meiste. Werktags ist daher davon auszugehen, dass der größte Anteil der zukünftigen Bewohner keine Spaziergänge unternimmt oder dies nur in Ausnahmefällen. Ruheständler werden hingegen häufiger Zeit für Spaziergänge aufbringen können. Daher wird angenommen, dass im Durchschnitt aller zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes aufgrund anderweitiger Verpflichtungen (z.B. einer beruflichen Tätigkeit) nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gegangen wird.

Bei einem Spaziergang (schlendern bis mäßig gehen) werden in der Stunde maximal 4 km zurückgelegt. Es wird angenommen, dass der größte Teil der zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes aufgrund anderweitiger Verpflichtungen (z.B. einer beruflichen Tätigkeit) nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gehen wird. Die nähere Umgebung um den Bebauungsplan Nr. 82/13 wurde hinsichtlich möglicher Spazierrouten, die innerhalb bzw. angrenzend an das FFH verlaufen, untersucht. Eine nach eigenen Beobachtungen bereits häufig frequentierte Route ist in der folgenden Abbildung rot dargestellt.

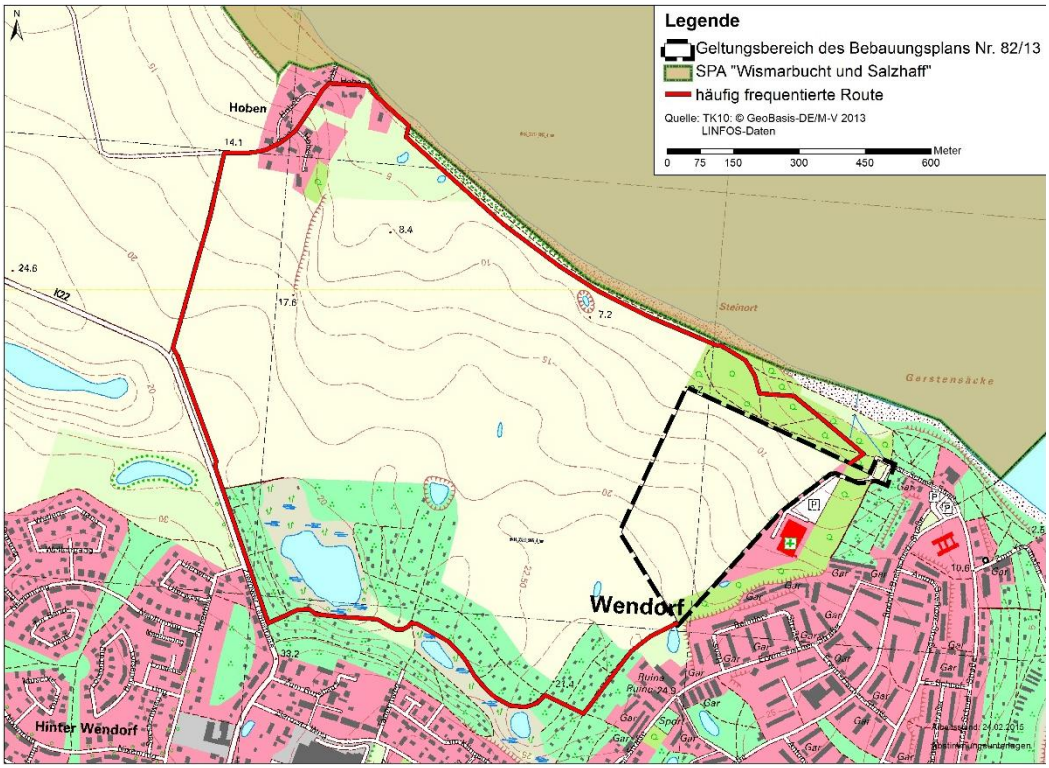


Abbildung 2: häufig frequentierte Route in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 82/13

Diese Route ist ca. 4,2 km lang. Der Weg verläuft vom nördlichen Bereich des Vorhabengebietes durch den Küstenwald und anschließend küstenparallel auf einem asphaltierten Weg nach Hoben. Von Hoben führt der Weg über eine wenig befahrene Landstraße zur K22. Entlang der K22 verläuft ein Radweg bis Wismar - Hinter Wendorf. Beim Ortseingang der Hansestadt Wismar befindet sich eine Kleingartenanlage, durch die der Weg bis zum südlichen Bereich des Plangebietes führt.
Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner des geplanten Wohngebietes innerhalb des Schutzgebietes überwiegend den küstenparallelen Wander-/ Radweg nördlich des Vorhabengebietes bis nach Hoben nutzen werden.

Einige wenige der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden auch mal einen längeren Spaziergang machen. Dabei ist es möglich, dass die Spaziergänger bei Hoben dem küstenparallelen Weg bis Fliemstorf oder sogar Zierow folgen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen. Ruheständler mit mehr Freizeit werden vermutlich größtenteils nicht die Ausdauerbesitzen, solch lange Wanderungen zu unternehmen. Daher wird angenommen, dass lange Spaziergänge nur eine Ausnahme darstellen und somit vernachlässigbar sind.

Zum Fahrradfahren im oder angrenzend an das FFH-Gebiet kann vom geplanten Wohngebiet nur der asphaltierte, küstenparallele Weg nach Hoben genutzt werden. Ab Hoben führen alle für Fahrräder geeigneten Wege ins Landesinnere, also entfernen sich von dem FFH-Gebiet.

Beim Joggen oder Nordic Walking werden in der Stunde 6 bis 12 km zurückgelegt. Jogger könnten vom geplanten Wohngebiet aus küstenparallel über Hoben und weiter nach Fliemstorf bzw. Zierow laufen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Der Weg ab Hoben stellt sich als Trampelpfad angrenzend an salzbeeinflussten Röhrichtflächen dar. Den Röhrichtflächen vorgelagert bzw. auch von diesen unterbrochen ist ein naturnaher Strandbereich. An den Röhrichtflächen schließen sich landseitig teilweise Staudenfluren und Dünenvegetation (Strandroggen) an.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass nur ein geringer Teil der zukünftigen Bewohner des vorgesehenen Wohngebietes tatsächlich joggen/ zum Nordic Walking gehen wird. Gemäß des Freizeit-Monitors 2014 gehen lediglich 22 % der Deutschen wenigstens einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking (Im Vergleich dazu: 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal in der Woche spazieren und 34 % fahren mindestens einmal die Woche Fahrrad). Aufgrund der Beschaffenheit des küstenparallelen Pfades ab Hoben (uneben, feucht) wird die tatsächliche Zahl an Joggern/ Nordic Walkern auf diesem Pfad als sehr gering eingeschätzt. Es wird keine wesentliche Erhöhung der Jogger/ Nordic Walker auf dem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Fliemstorf/ Zierow erwartet. Auswirkungen durch Jogger/ Nordic Walker werden daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Eine Badenutzung findet hauptsächlich von Ende Juni bis Anfang September statt. Es wird angenommen, dass die Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 zum Baden hauptsächlich den Strandabschnitt nördlich des Vorhabengebietes nutzen. Eine Nutzung des Strandabschnittes ab Hoben kann aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes von über 1.000 m zum Strandbereich bei Hoben und der Ausstattung dieser Strandflächen (dem Strand häufig vorgelagerte Röhrichtflächen) ausgeschlossen werden.

Der detailliert untersuchte Bereich wird aus den zuvor genannten Gründen auf den landseitigen Bereich zwischen Vorhabengebiet, einschließlich eines 100m breiten Wirkungsbereiches um das Vorhabengebiet, und Hoben festgelegt. Begrenzt wird der Untersuchungsraum im Westen durch eine Straße, die von Hoben an die K22 führt, sowie durch die K22 selbst. Im Süden wird der Untersuchungsraum durch eine Kleingartenanlage und im Nordosten durch die Ostsee begrenzt.

Der wasserseitige Bereich des FFH-Gebietes wird nicht detailliert untersucht, da im Bereich zwischen dem Vorhabengebiet und Hoben ausschließlich flache große Meeresarme und –buchten (1160) vorkommen.
Gefährdungen der flachen Meeresarme und -buchten entstehen v.a. durch Eingriffe in die Austauschprozesse zwischen der Ostsee und der Meeresbucht (hydromorphologische Strukturen), Bau von Häfen, Anlegern und Fahrrinnen, ungeregelter Sportbootverkehr sowie Schad- und Nährstoffeinträge.
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 ist kein baulicher Eingriff in den FFH-Lebensraumtyp 1160 geplant. Eine Nutzung von Sportbooten ist nicht Gegenstand der Planung. Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes wird innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geregelt. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben keine Schadstoffe in den Lebensraumtyp 1160 eingetragen werden. Eine Badenutzung innerhalb des

Strandabschnittes zwischen Seebad Wendorf und Hoben findet bereits statt. Auswirkungen auf den LRT 1160 durch eine geringfügige Erhöhung der Badenden durch die zukünftigen Bewohner des vorgesehenen Wohngebietes „Seebad Wendorf“ werden nicht erwartet. Daher können Auswirkungen durch das Vorhaben auf die flachen und großen Meeresarme und –buchten ausgeschlossen werden.

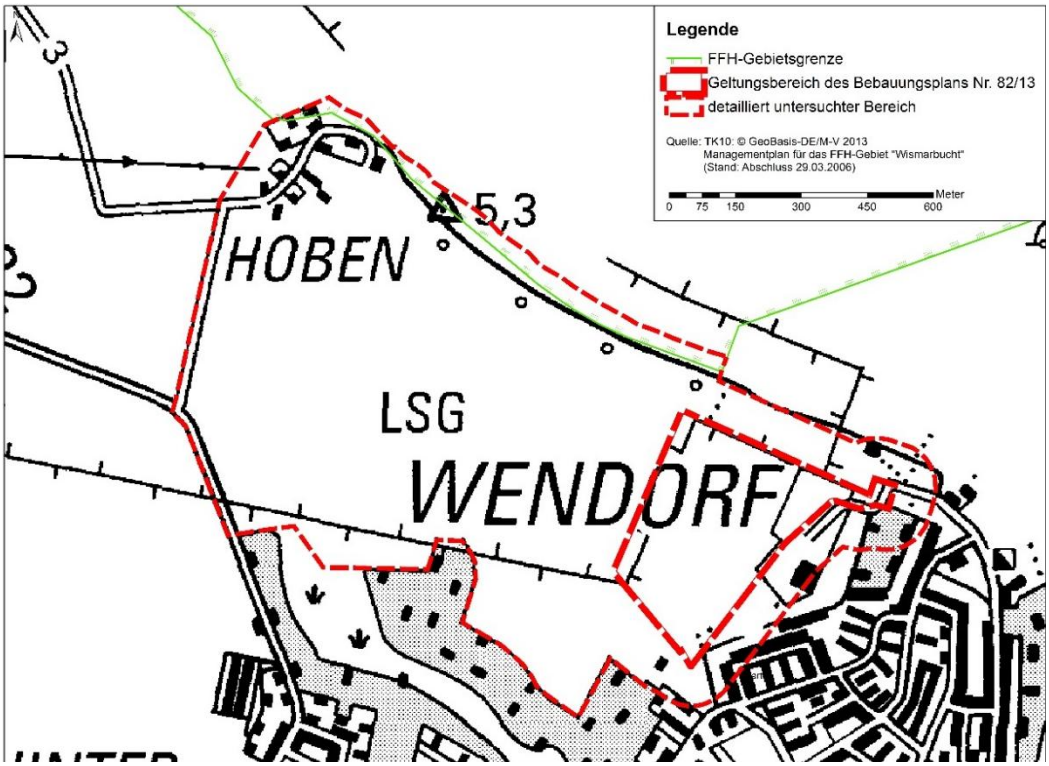


Abbildung 3: detailliert untersuchter Bereich

4.1.1 Potenziell betroffene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich, wenn Lebensraumtypen oder Habitate der Zielarten des FFH-Gebietes in dem detailliert untersuchten Bereich liegen. Mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems wurden die im Rahmen der Aufstellung des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ermittelten Lebensraumtypen- und Habitatflächen (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“, Februar 2006) mit dem detailliert untersuchten Bereich verschnitten, um die potenziell betroffenen Lebensraumtypen und Arten zu ermitteln.

Die im detailliert untersuchten Bereich und der näheren Umgebung vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und Habitate/ Nachweise der Arten gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind in der Karte 1 dargestellt. Die Karte 1 ist der FFH-VU als Anlage beigefügt.

Als maßgeblicher Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und

untersucht. Dabei werden insbesondere die küstendynamisch sensiblen Lebensraumtypen als potentiell betroffene Lebensraumtypen definiert:

- Einjährigen Spülsäume (1210)
- Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände (1220)
- Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation (1230)

Die nächsten Vorkommen von Primärdünen (2110) befinden sich gemäß FFH-Managementplan außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, westlich von Hoben in einer Entfernung von ca. 1.500 m zum Plangebiet.
Beeinträchtigungen der Primärdünen durch die zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden aufgrund der Entfernung nicht erwartet. Es wird angenommen, dass der größte Teil der zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gehen wird. Die zukünftigen Bewohner werden überwiegend die unter Punkt 4.1 dargestellte Spazierroute, die nach eigenen Beobachtungen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert wird, nutzen. Einige wenige der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden auch mal einen längeren Spaziergang über Hoben und anschließend über einen küstenparallelen Weg/ Pfad bis Fliemstorf oder Zierow machen. Es handelt sich hierbei um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen. Daher wird angenommen, dass solche langen Spaziergänge nur eine Ausnahme darstellen und Auswirkungen somit vernachlässigbar sind.

Auswirkungen des Vorhabens auf andere Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie werden aufgrund der Entfernung ausgeschlossen.

4.1.2 Potenziell betroffene Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Die im detailliert untersuchten Bereich und der näheren Umgebung vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und Habitate/ Nachweise der Arten gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind in der Karte 1 dargestellt. Die Karte 1 ist der FFH-VU als Anlage beigefügt.

Gemäß Managementplan befinden sich keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs. Aufgrund des Alters der Bestandsdaten der FFH-Arten (Managementplan, Februar 2006) wird der detailliert untersuchte Bereich dennoch auf potentielle Habitate der FFH-Arten abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht. Folgende FFH-Arten werden betrachtet:

- 1014 - Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
- 1095 - Meerneunauge (*Petromyzon marinus*)
- 1099 - Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
- 1106 - Lachs (*Salmo salar*)
- 1166 - Kammmolch (*Triturus cristatus*)
- 1351 - Schweinswal (*Phocaena phocaena*)
- 1355 - Fischotter (*Lutra lutra*)
- 1364 - Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)
- 1365 - Seehund (*Phoca vitulina*)

4.2 Grundlagen und Datenlücken

Grundlagen für die hier vorliegende FFH-Verträglichkeitsprüfung sind:

- Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie), Februar 2006
- Standarddatenbogen des FFH-Gebietes „Wismarbucht“, Mai 2004, Juni 2014 aktualisiert
- Jahresbericht der „Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht“ 2014, Bericht der „Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V.“ über das Jahr 2014 zum Projekt „Schutzgebietssicherung durch Dialog und aktive Information in der Wismarbucht“ (Aktenzeichen F04-2013) mit der Naturschutzstiftung Deutsche Ostsee – Ostseestiftung“
- 6. Bericht der Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V. über das Jahr 2014 zum Vertrag „Sensibilisierungsmaßnahmen im FFH-Gebiet DE 1934-302-Wismarbucht“ mit dem StALU WM vom 30.01.20012

Eine aktuelle Kartierung der Küstenlebensraumtypen ist trotz des Alters der vorhandenen Bestandsdaten, die im Rahmen des Managementplans erfasst wurden, nicht vorgesehen. Die Bestandsdaten des Managementplans und der Aktualisierung des Standarddatenbogen von 2014 zusammen mit einer Plausibilitätsprüfung werden als ausreichend angesehen, um die Auswirkungen auf die Küstenlebensraumtypen zu bewerten.

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 auf die Zielarten des FFH-Gebietes werden die Bestandsdaten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ verwendet. Die Bestandsdaten des Managementplans werden jedoch auf Plausibilität geprüft. Dazu wird der detailliert untersuchte Bereich auf potentielle Habitate der FFH-Arten unter Berücksichtigung der Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht.

4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereichs

4.3.1 Übersicht über die Landschaft

Die Landschaft des detailliert untersuchten Bereiches wird gegenwärtig zu einem großen Teil durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche mit einzelnen kleinen Stillgewässern und im Nordosten durch Küsten- und Flachwasserbereiche der Ostsee bestimmt. Im östlichen Bereich des detailliert untersuchten Bereiches befinden sich weiterhin ein Küstenwald angrenzend an die Ostsee, Laubholzbestände mit heimischen Arten und der Bereich der Median-Klinik. Im nordwestlichen Bereich befindet sich das ehemalige Fischer- und Büdnerdorf Hoben. Von dem Küstenwald führt ein ausgebauter, küstenparalleler Weg nach Hoben. Dieser Weg ist durch Gehölzstrukturen an der Steilküste von der Ostsee aus überwiegend sichtverschattet.

Begrenzt wird der detailliert untersuchte Bereich im Westen durch eine Straße, die von Hoben an die K22 führt sowie durch die K22 selbst. Im Süden wird der detailliert untersuchte Bereich durch eine Kleingartenanlage sowie einem Gewässer und im Südosten durch Siedlungsflächen der Hansestadt Wismar

begrenzt. Nordöstlich des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich weitere Wasserflächen der Ostsee.

4.3.2 Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Wie unter Punkt 4.1.1 dargestellt, wird von einer potentiellen Betroffenheit der Küstenlebensraumtypen, insbesondere der Einjährigen Spülsäume (LRT 1210), der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände (LRT 1220) und der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation (LRT 1230) ausgegangen.

Zur Erfassung und Bewertung der potentiell betroffenen Lebensraumtypen des FFH-Gebietes werden die im Rahmen des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ermittelten Bestandsdaten und die Bewertung im aktualisierten Standarddatenbogen herangezogen. Die Beschreibung und Bewertung der Küstenlebensraumtypen im Rahmen des Managementplans erfolgte auf Grundlage der Kartierungen der StÄUN Schwerin und Rostock (2004).

LRT 1210 - Einjährige Spülsäume
2004 waren die Einjährigen Spülsäume im detailliert untersuchten Bereich zwischen Wismar Seebad Wendorf und Hoben durchgängig in einem guten Erhaltungszustand ausgeprägt. Für das gesamte FFH-Gebiet wurde der Erhaltungszustand des Lebensraumtyps 2004 als gut (B) bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 und dem Managementplan von 2006 wurde der Erhaltungszustand der Einjährigen Spülsäume ebenfalls als gut (B) angegeben.

LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
Angrenzend an die Einjährigen Spülsäume zwischen Wismar Seebad Wendorf und Hoben wurde 2004 eine Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände ausgewiesen. Der Erhaltungszustand der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände wurde im detailliert untersuchten Bereich durchgehend als A hervorragend eingeschätzt. Für das gesamte FFH-Gebiet wurde der Erhaltungszustand des Lebensraumtyps ebenfalls als hervorragend (A) bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände insgesamt als gut (B) angegeben.

LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation
An die Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände zwischen Wismar Seebad Wendorf und Hoben schließen sich Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation an. Dieser Lebensraumtyp befand sich 2004 durchgehend in einem guten Erhaltungszustand (B). Für das gesamte FFH-Gebiet wurde der Erhaltungszustand des Lebensraumtyps als gut (B) bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation ebenfalls als gut (B) angegeben.

4.3.3 Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Zur Erfassung und Bewertung der potentiell betroffenen Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden die im Rahmen des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ ermittelten Bestandsdaten sowie die Informationen des Standarddatenbogens herangezogen. Weiterhin werden die Informationen aus den Betreuungsberichten des Buchtrangers der Wismarbucht genutzt.

1014 Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*)
Der Ostseeküstenbereich in M-V gilt nach neuen Erkenntnissen als durchgehend besiedelt. Im Bereich der Wismarbucht und auf Poel sind zahlreiche Fundpunkte bekannt, davon sieben innerhalb des FFH-Gebietes.
Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate der Schmalen Windelschnecke. Jedoch konnte ein großer Bestand der Art auf einer Feuchtwiese bei Fliemstorf außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, in einer Entfernung von über 2 km zum Vorhabengebiet, festgestellt werden (siehe Karte 1).
Eine Bewertung der Vorkommen erfolgte bisher weder im Rahmen der Meldung (da die Art nicht bekannt war) noch im Rahmen der Managementplanun. Im Rahmen des Managementplans (2006) wurde aber davon ausgegangen, dass zumindest einzelne der vorkommenden Bestände aufgrund ihrer Größe mindestens als gut zu bewerten sind.
Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Schmalen Windelschnecke mit gut (B) angegeben.

1095 Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) und 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)
Für Meerneunaugen ist gemäß Managementplan kein Beleg für eine regelmäßige Reproduktion in der Ostsee bekannt. Es gab bisher nur wenige Nachweise des Meerneunauges. 1999 konnte ein Exemplar im Wallensteingraben am Mühlenteichwehr in Wismar beobachtet werden.
Potenzielle Laichgewässer der Flussneunaugen innerhalb des FFH-Gebietes sind vorhanden (vor allem Abschnitte des Hellbachs, mit naturnaher bis bedingt naturnaher Strukturgüte), eine erfolgreiche Reproduktion wurde aber bisher nicht nachgewiesen.
Die beiden Arten kommen als Wanderfische vor. Die Wismarbucht liegt innerhalb des Verbreitungsgebietes der beiden Arten. Die sporadischen Vorkommen wurden im Managementplan (2006) daher als signifikant eingestuft; der Erhaltungszustand der Populationen wurde als gut (B) bewertet.
Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Meerneunauges ebenfalls mit gut (B) angegeben, der Zustand des Flussneunauges wurde im SDB als C bewertet.
Habitate des Meer- bzw. Flussneunauges innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

1103 Lachs (*Salmo salar*)
Nach Aussage des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ halten sich Lachse nur gelegentlich und unbeständig auf Nahrungssuche in der Wismarbucht auf. Es stehen ihnen innerhalb des FFH-Gebietes zwei potenzielle Laichgewässer –Wallensteingraben und Hellbach- zur Verfügung, die jedoch (noch) nicht angenommen wurden bzw. bei denen bisherige Reproduktionsversuche fehlschlugen.

„Die FFH-Richtlinie beschränkt sich für diese Art auf das Süßwasser. Hier sind bisher keine natürlichen Vorkommen bekannt geworden; die vorhandenen Nachweise von ausgesetzten Lachsen sind als Irrgäste einzustufen, da die Eignung als Laichgewässer (zumindest derzeit) fehlt. Die Vorkommen sind daher als nicht signifikant zu betrachten“ (Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, 2006).
Im Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand mit C angegeben.
Lachshabitate innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

1166 Kammmolch (Triturus cristatus)
In der Region ist er zwar lückenhaft, aber insgesamt noch gleichmäßig verbreitet.
Insgesamt ist der Erhaltungszustand des Art-Vorkommens im FFH-Gebiet im Rahmen des Managementplans (2006) als B (gut) bewertet.
Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Kammmolchs mit gut (B) angegeben.
Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate des Kammmolchs. Auch im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 konnte ein Vorkommen des Kammmolchs in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes nicht festgestellt werden. Die Gewässer in der Umgebung des Vorhabengebietes sind jedoch potenziell als Laichhabitate für den Kammmolch geeignet, befinden sich jedoch außerhalb des FFH-Gebietes.

1351 Schweinswal (*Phocaena phocaena*)
Die Wismarbucht gehört nach Angaben des Managementplans nicht zum hauptsächlichen Siedlungsgebiet und wird nur gelegentlich aufgesucht. Die Untiefen westlich der Insel Poel wurden als potenziell bevorzugte Habitate eingestuft.
Das Art-Vorkommen wurde im Managementplan (2006) als nicht signifikant bewertet; ein Erhaltungszustand wurde dementsprechend nicht angegeben.
Im Standarddatenbogen vom Juni 2014 wird ebenfalls kein Erhaltungszustand angeben.
Habitate des Schweinswales innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

1355 Fischotter (*Lutra lutra*)
Wichtige Habitate für den Fischotter stellen störungsarme, fischreiche Küsten-, Still- und Fließgewässer mit strukturreichen Ufern dar. Da die Verbreitung der Art und die Wanderung der Tiere entlang von Fließgewässern erfolgt, sind die Mündungsbereiche der Fließgewässer (Hellbach) besonders wichtig, da über diese die Verbindung zu Vorkommen im Binnenland hergestellt wird. Besonders für den Fischotter geeignete Habitate sind im Salzhaff anzutreffen.
Aufgrund der großräumigen und gut geeigneten Habitate und der geringen Beeinträchtigungen insbesondere im Bereich des Breitlings und Salzhaffs wurde das Artvorkommen im FFH-Gebiet im Rahmen des Managementplans als signifikant bewertet. Der Erhaltungszustand wurde im Managementplan (2006) mit (B) gut beurteilt.
Der Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wurde im Juni 2014 aktualisiert. Der Erhaltungszustand des Fischotters wurde im

aktualisierten Standarddatenbogen mit C angegeben, begründet wurde diese Bewertung aber nicht.
Das nächste potenzielle Habitat des Fischotters befindet sich gemäß Managementplan außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, westlich von Zierow in einer Entfernung von über 5 km zum Plangebiet (siehe Karte 1). Unabhängig vom Managementplan wird jedoch davon ausgegangen, dass die gesamte Ostseeküste ein potenzielles Habitat für den Fischotter darstellt.

1364 Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)
An der deutschen Ostseeküste tauchen sporadisch einzelne Tiere auf. Kolonien gibt es an der deutschen Ostseeküste nicht (mehr). Die Kegelrobbe wurde um 1900 durch intensive Bejagung im Mecklenburg-Vorpommern ausgerottet. Die Küste Mecklenburg-Vorpommers liegt an der aktuellen südwestlichen Verbreitungsgrenze der Ostseepopulation. Die Tiere erreichen die südwestliche Ostseeküste von der schwedischen Küste aus nur selten. Es handelt sich dabei immer um Einzelsichtungen, die auf ihren Nahrungswanderungen von Ost nach West bis an die schleswig-holsteinische Küste gelangten.
Bis Mitte der 1990er Jahre gab es nur zwei Nachweise der Kegelrobbe in der Wismarbucht (1991 Totfund und 1993 Jungtier bei Boltenhagen). In den letzten Jahren konnten vermehrt Kegelrobben in der Wismarbucht festgestellt werden (Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht). Die Sandbank Lieps stellt nach aktuellen Erkenntnissen einen Rückzugsraum für Robben dar. Für den detailliert untersuchten Bereich liegen keine aktuellen Nachweise vor.
Das Vorkommen als umherstreifende Art wurde im Managementplan als signifikant bewertet. Der Erhaltungszustand der Population wurde im Managementplan (2006) als durchschnittlich bis eingeschränkt (C) eingeschätzt, die Bewertung wurde aber nicht weiter begründet.
Auch im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Art mit C angegeben.

1365 Seehund (*Phoca vitulina*)
Seehunde werden alljährlich in steigender Tendenz als Einzeltiere lebend oder als Totfunde nachgewiesen. Die in den letzten Jahren häufigeren Beobachtungen des Seehundes mit ca. 40 nachgewiesenen Exemplaren im Bereich der Mecklenburger Bucht sind vermutlich auf die anwachsende dänische Population zurückzuführen. Als Habitat für die Wiederbegründung einer deutschen Population des Seehundes besonders geeignet sind nach Aussage des Managementplans die Flachwasserbereiche um die Lieps und das Hohen Wieschendorfer Huk. Die südwestliche Küste und die vorgelagerten Sandbänke der Wismarbucht im Bereich Klützhöved bis Hohen Wieschendorfer Huk sowie der Bereich Salzhaff bieten günstige Bedingungen für den Aufenthalt von Seehunden.
1992 erfolgte der Erstnachweis eines neugeborenen Seehunds in der Wohlenberger Wiek. Ein weiterer Reproduktionsnachweis erfolgte 2005. In den letzten Jahren konnten vermehrt Seehunde in der Wismarbucht festgestellt werden (Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht). Die Sandbank Lieps stellt nach aktuellen Erkenntnissen einen Rückzugsraum für Seehunde dar. Für den detailliert untersuchten Bereich liegen keine aktuellen Nachweise vor.
Das Vorkommen des Seehunds in der Wismarbucht wurde im Rahmen des Managementplans (2006) als signifikant eingestuft; der Erhaltungszustand der (sich nicht regelmäßig vermehrenden) Population wurde im Managementplan als gut (B) bewertet.

Auch im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Zustand als gut gemeldet.
Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate des Seehunds.

5. Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode

Der Referenzraum für die Bewertung der Erheblichkeit vorhabenbedingter Beeinträchtigungen ist das gesamte FFH-Gebiet.

Als allgemein gängige und anerkannte Vorgehensweise für die Beurteilung der Erheblichkeit hat sich die Methode nach LAMBRECHT und TRAUTNER etabliert, die im Rahmen eines FuE-Vorhabens „Fachinformationssystem und Fachkonvention zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP" (Schlussstand Juni 2007) erarbeitet wurde. Betrachtet wurden darin direkte und dauerhafte Flächenverluste sowie graduelle Funktionsverluste der nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie bzw. Habitaten der Tierarten nach Anhang II FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie.

Eine Beurteilung der Erheblichkeit nach LAMBRECHT und TRAUTNER ist für das hier betrachtete Vorhaben nicht erforderlich, da bei Umsetzung des Vorhabens keine direkten und dauerhaften Flächen- oder graduellen Funktionsverluste der FFH-Lebensraumtypen und -Arten erwartet werden (siehe nachfolgende Aussagen unter Punkt 5.2. ff.).

5.2 Beeinträchtigungen von Lebensräumen des Anhangs I der FFH-Richtlinie

Baubedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ können ausgeschlossen werden. Maßgeblich sind Lärm-, Licht- und Staubemissionen, die durch die Bautätigkeiten entstehen. Das Plangebiet ist ca. 130 m von dem FFH-Gebiet entfernt. Gemäß den (unveröffentlichten) Ergänzungen zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V wirken diese Emissionen in der Wirkzone 1 ca. 50 m weit mit einer Intensität von 0,6 und in der Wirkzone 2 ca. 200 m weit mit einer Intensität von 0,2. Innerhalb dieser Zonen (s. Abbildung 4) liegen keine FFH-LRT. Auswirkungen, insbesondere entstehende Staubemissionen, werden zusätzlich durch den vorgelagerten Küstenschutzwald gemindert. Auch bei länger andauernden Bautätigkeiten können erhebliche Auswirkungen daher ausgeschlossen werden.

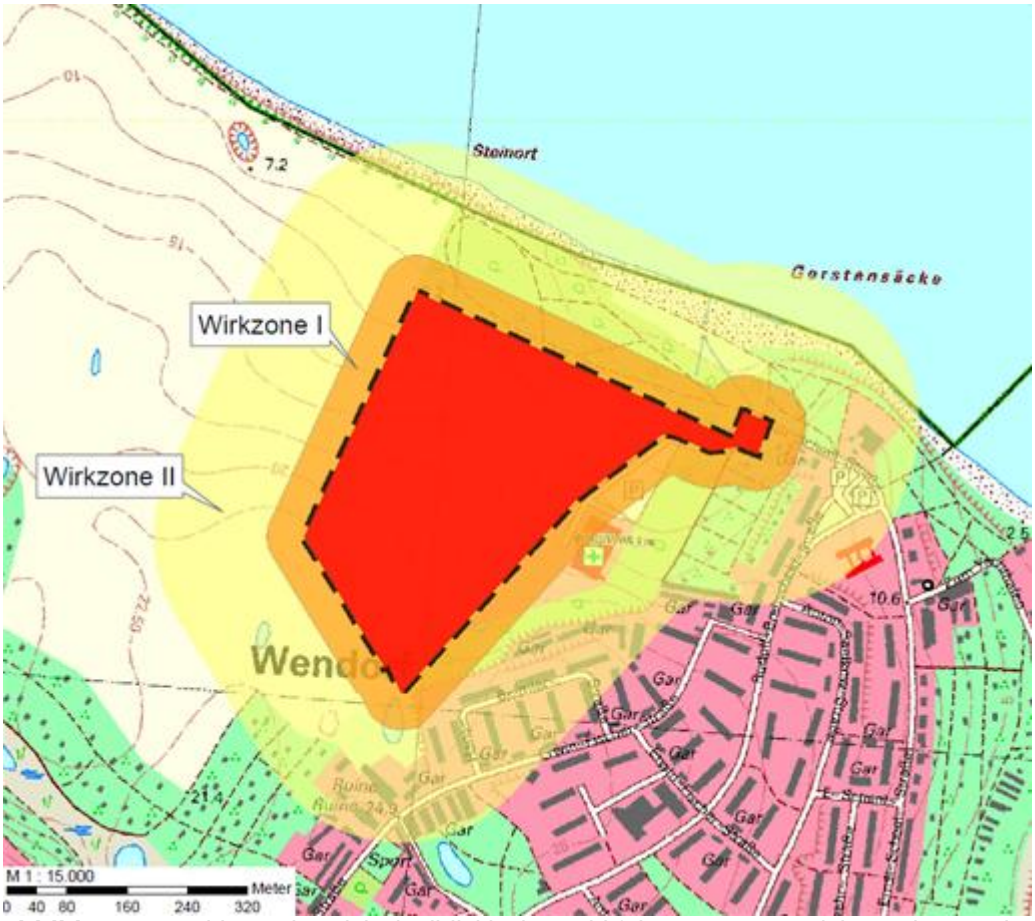


Abbildung 4: Wirkungsbereich (gelblich) der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize ausgehend von der Bebauung nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 (Geltungsbereich rot)

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie innerhalb 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. Die Auswirkungen der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize, die direkt von dem geplanten Wohngebiet ausgehen werden, sind in Abbildung 4 dargestellt. Für die fertiggestellte Wohnbebauung werden die Wirkintensitäten als geringer angenommen als während der Bauphase. Die Wirkintensitäten betragen in der Wirkzone I 0,5 und in der Wirkzone II 0,1.
Es befinden sich keine FFH-LRT innerhalb der Wirkzonen und Auswirkungen durch Lärm oder Licht sind für FFH-LRT nicht erheblich.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers ist über die bestehende Vorflut vorgesehen. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt. Durch die zukünftig bebaute Fläche wird die anfallende Niederschlagsmenge voraussichtlich bei Bemessungsregen („normaler“ Niederschlag) im Sommer

um etwa 700 l/s ansteigen, im Winter um etwa 220 l/s. Bei Starkregenereignissen wird die Niederschlagsmenge im Sommer voraussichtlich um etwa 1200 l/s ansteigen, im Winter um 400 l/s.
Da über die Vorflut das Niederschlagswasser in die Ostsee eingeleitet wird, ist potentiell eine Beeinträchtigung der Küstenlebensräume möglich. Die Vorflut liegt außerhalb des FFH-Gebiets, etwa 350 m davon entfernt. Es sind somit keine FFH-Lebensraumtypen direkt betroffen. Aufgrund des im Verhältnis zur Wassermenge der Ostsee relativ geringen Zuflusses durch die Vorflut – auch nach der Bebauung – und dem Verdünnungseffekt ist nicht davon auszugehen, dass Küstenlebensraumtypen durch eine Senkung des Salzgehaltes oder Nährstoffeinträge betroffen sind.
Die Auswirkungen werden als unerheblich bewertet.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015).
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Medianklinik, ein reines Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet. Da in der Regel nicht von einer minimalen bzw. maximalen Ausnutzung ausgegangen wird, wird eine Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um ca. 500 Einwohner erwartet. Es wird abgeschätzt, dass im Stadtteil Wendorf ca. 4.000 Einwohner in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften leben. Somit wird in der Umgebung des Vorhabengebietes eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Für den gesamten Stadtteil Wendorf ergibt sich eine Erhöhung der Einwohnerzahl um etwa 4 %.
Mit den zusätzlichen Einwohnern durch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geplante Wohngebiet ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf immer noch geringer als im Jahr 2000.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht. Dabei wurden insbesondere die küstendynamisch sensiblen Lebensraumtypen als potentiell betroffene Lebensraumtypen definiert.

5.2.1 LRT 1210 - Einjährige Spülsäume und LRT 1220 - Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände

Zum Zeitpunkt der Kartierung (2004) im Rahmen des Managementplans waren die Wohngebiete im Stadtteil Seebad Wendorf größtenteils bereits vorhanden. 2004 waren die Einjährigen Spülsäume durchgängig in einem guten Erhaltungszustand und die Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände in einem hervorragenden Erhaltungszustand ausgeprägt. Der gute/ hervorragende

Erhaltungszustand lässt annehmen, dass die 2004 bereits vorhandenen Nutzungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um 1.263 Einwohner zu verzeichnen.

Hauptgefährdungsursache der Einjährigen Spülsäume sowie der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände ist ein intensiver Bade- und Erholungstourismus, mit dem einerseits Liege- und Trittschäden, zum anderen regelmäßige Strandberäumung und/ oder Planieren verbunden sind.
Liege- und Trittschäden können zu einer Verdichtung oder auch Verlagerung des Bodenmaterials bzw. von angespültem Material führen. Dadurch sind eine Zurückdrängung der Vegetation sowie eine Minderung von lebensraumtypischen Habitatstrukturen möglich.

Im Rahmen des in dieser FFH-VU betrachteten Vorhabens ist lediglich die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beeinträchtigungen eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet 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 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% (ca. 500 Personen) erwartet. Mit den zusätzlichen Einwohnern durch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geplante Wohngebiet ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf immer noch geringer als im Jahr 2000. 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.

Beeinträchtigungen der Einjährigen Spülsäume und der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände durch Trittschäden werden als unerheblich eingeschätzt, da aufgrund eigener Beobachtungen davon ausgegangen wird, dass Spaziergänger sich bevorzugt im Bereich der Wasserlinie aufhalten, da in diesem Bereich der Boden am besten zu begehen ist. Weiche Sandböden und Kiesbereiche, auf denen Spülsaumvegetationen überwiegend vorkommen, werden dagegen deutlich weniger begangen.
Beeinträchtigungen der Einjährigen Spülsäume und der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände durch Liegeschäden werden ebenfalls als unerheblich eingeschätzt, da aufgrund der Nähe des Strandes zum geplanten Wohngebiet von einer nur kurzzeitigen und örtlich wechselnden Liegenutzung am Strand ausgegangen wird.

Eine maschinelle Strandberäumung bzw. Planierung findet derzeit nicht statt und ist auch in Zukunft nicht beabsichtigt. Beeinträchtigungen durch maschinelle Strandberäumungen werden daher nicht erwartet.

Eine weitere Gefährdung stellen Küstenschutzmaßnahmen dar, die die natürliche Küstendynamik abschwächen und die Materialnachlieferung und Bildung von Spülsäumen verringern, wie z. B. Uferbebauung, Hochwasserschutzdeiche, Buhnen, Molen oder Aufspülungen. Im Rahmen der vorliegenden Planung sind jedoch keine Küstenschutzmaßnahmen oder Bepflanzungen im Küsten- und Strandbereich vorgesehen.

Aus allen vorhergehenden Annahmen kann geschlussfolgert werden, dass eine geringfügige Erhöhung der Einwohner zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Einjährigen Spülsäume und der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände führen wird.

5.2.2 LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

Eine häufige Gefährdungsursache der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten ist die Unterbindung der natürlichen Küstendynamik durch Küstenschutzmaßnahmen wie Wellenbrecher, Buhnen oder Aufschüttungen. Solche Maßnahmen bewirken meist eine Umwandlung von aktiven Kliffen in inaktive Kliffe; die natürliche Morphodynamik, die zu Rutschungen, Abbrüchen, Spülprozessen, Kliffranddünenbildung etc. führt, geht verloren.
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar sind keine Küstenschutzmaßnahmen vorgesehen.

Weitere Gefährdungen des Lebensraumtyps sind Bebauung oder sonstige, z. B. landwirtschaftliche Nutzungen an oder nahe der Abbruchkante oder die Bebauung und Zerschneidung der Kliffhänge selbst durch Wege, Straßen, Treppen, Gebäude etc. Daher sollte gemäß Standarddatenbogen oberhalb von Kliffen auf eine Nutzung und Bebauung auf einem Streifen von mind. 100 m verzichtet werden.
Das in dieser FFH-VU betrachtete Vorhabengebiet ist ca. 120 m vom LRT 1230 entfernt. Eine Bebauung der Kliffhänge durch z.B. Wege, Straßen, Treppen oder Gebäude ist im Rahmen der hier betrachteten Planung nicht vorgesehen.

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.

5.3 Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

Für die baubedingten Auswirkungen auf die FFH-Arten gilt dasselbe wie für die FFH-LRT. Innerhalb der Wirkzonen befinden sich keine Habitate von FFH-Arten. Auswirkungen sind auch bei länger andauernden Bautätigkeiten nicht zu erwarten.

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem FFH-Gebiet ist kein direkter Flächenverlust innerhalb des FFH-Gebietes zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen durch einen direkten Flächenverlust können somit ausgeschlossen werden.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um 1.263 Einwohner zu verzeichnen.
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt, im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Medianklinik, ein reines Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet. Da in der Regel nicht von einer minimalen bzw. maximalen Ausnutzung ausgegangen wird, wird eine Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um ca. 500 Einwohner erwartet. Es wird abgeschätzt, dass im Stadtteil Wendorf ca. 4.000 Einwohner in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften leben. Somit wird in der Umgebung des Vorhabengebietes eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Für den gesamten Stadtteil Wendorf ergibt sich eine Erhöhung der Einwohnerzahl um etwa 4 %.
Mit den zusätzlichen Einwohnern durch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geplante Wohngebiet ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf immer noch geringer als im Jahr 2000.

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. Die Auswirkungen der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize, die direkt von dem geplanten Wohngebiet ausgehen werden, sind in Abbildung 4 dargestellt. Für die fertiggestellte Wohnbebauung werden die Wirkintensitäten als geringer angenommen als während der Bauphase. Die Wirkintensitäten betragen in der Wirkzone I 0,5 und in der Wirkzone II 0,1.
Innerhalb dieser Wirkbereiche befinden sich keine Habitate von FFH-Arten. Daher können Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate von Zielarten des FFH-Gebietes. Aufgrund des Alters der Bestandsdaten des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ wird der detailliert untersuchte Bereich dennoch auf potentielle Habitate der FFH-Arten abgeschätzt und auf mögliche Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere durch eine Stör- und Scheuchwirkung aufgrund von Lärm und optischen Reizen, untersucht.

5.3.1 1014 - Schmale Windelschnecke

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich gemäß Managementplan keine Habitate der Schmalen Windelschnecke. Jedoch konnte ein großer Bestand der Art auf einer Feuchtwiese bei Fliemstorf außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, in einer Entfernung von über 2 km zum Vorhabengebiet, nachgewiesen werden.
Dieser Bestand wurde aufgrund seiner Größe im Rahmen des Managementplans als gut bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand der Schmalen Windelschnecke ebenfalls mit gut (B) angegeben.

Hauptgefährdungsursache ist die Zerstörung und Beeinträchtigung der Lebensräume der Art durch Entwässerung und intensive Nutzung.

Das Habitat der Schmalen Windelschnecke bei Fliemstorf befindet sich innerhalb einer eingezäunten Salzweide. Im Zuge der hier betrachteten Planung ist keine Nutzung der Habitate der Schmalen Windelschnecke vorgesehen. Aufgrund der Einzäunung kann davon ausgegangen werden, dass Spaziergänger das Habitat der Schmalen Windelschnecke nicht betreten. Beeinträchtigungen dieser Art durch die Entwicklung eines Wohngebietes können daher ausgeschlossen werden.

5.3.2 1095 - Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) und 1099 Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*)

In Deutschland leben Meer- und Flussneunauge in den Küstengewässern von Nord- und Ostsee. Als Wanderfisch steigen sie zur Laichzeit in fast alle größeren Fließgewässer auf.
Potenzielle Laichgewässer der Meer- und Flussneunaugen innerhalb des FFH-Gebietes stellen vor allem Abschnitte des Hellbachs, mit naturnaher bis bedingt naturnaher Strukturgüte sowie Abschnitte des Wallensteingrabens dar.

Die sporadischen Vorkommen wurden im Managementplan als signifikant eingestuft; der Erhaltungszustand der Populationen wurde als gut (B) bewertet. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Meerneunauges ebenfalls mit gut (B) angegeben, der Zustand des Flussneunauges wurde im SDB als C bewertet.
Habitate des Meer- bzw. Flussneunauges innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

Gewässerverschmutzung und Flussbegradigungen stellen eine Gefährdung dar, weil die Larvalhabitate durch die Erhöhung der Fließgeschwindigkeit ungeeignet werden. Außerdem führen Querverbaue in den Gewässern dazu, dass der Laichaufstieg behindert und z. T. sogar verhindert wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine baulichen Eingriffe in den Hellbach oder den Wallensteingraben vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Planverfahren geregelt. Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden daher keine Beeinträchtigungen des Fluss- und Meerneunauges erwartet.

5.3.3 1103 - Lachs (*Salmo salar*)

Nach Aussage des Managementplans für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ halten sich Lachse nur gelegentlich und unbeständig auf Nahrungssuche in der Wismarbucht auf. Es stehen ihnen innerhalb des FFH-Gebietes zwei potenzielle Laichgewässer – Wallensteingraben und Hellbach – zur Verfügung, die jedoch (noch) nicht angenommen wurden bzw. bei denen bisherige Reproduktionsversuche fehlschlugen.

„Die FFH-Richtlinie beschränkt sich für diese Art auf das Süßwasser. Hier sind bisher keine natürlichen Vorkommen bekannt geworden; die vorhandenen Nachweise von ausgesetzten Lachsen sind als Irrgäste einzustufen, da die Eignung als Laichgewässer (zumindest derzeit) fehlt. Die Vorkommen sind daher als nicht signifikant zu betrachten“ (Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“, 2006). Im Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand mit C angegeben.
Lachshabitate innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

Als Gefährdungsursachen sind die Gewässerverschmutzung, der Habitatverlust durch Fließgewässerausbau, die Errichtung von Querbauwerken aber auch die Überfischung dieses wichtigen Wirtschaftsfisches zu nennen. Weiterhin beeinträchtigt die Erwärmung der Gewässer z.B. durch Kühlwassereinleitung die Qualität der Laichhabitate.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 sind keine baulichen Eingriffe in den Hellbach oder den Wallensteingraben vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung wird im weiteren Planverfahren geregelt. Auswirkungen werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.

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

5.3.4 1166 - Kammmolch (*Triturus cristatus*)

Der Kammmolch besiedelt verschiedene Gewässertypen (ohne Fischbesatz) überwiegend in offenem Gelände in Auen-, Seen- und Wiesenlandschaften. Eine ausgeprägte Ufer- und Unterwasservegetation, ein reich strukturierter Gewässerboden (mit Ästen, Steinen, Höhlungen usw.) sowie ein hoher Besonnungsgrad müssen gegeben sein.
In seinen Laichgewässern kommt er häufig mit anderen Amphibienarten vergesellschaftet vor. Besonders für Teichmolch, Rotbauchunke, Knoblauchkröte, Erdkröte, Laub-, Moor-, Gras- und Teichfrosch stellen diese Gewässer bevorzugte Laichplätze dar.
Als Landhabitate dienen Laub- und Laubmischwälder, Gärten, Felder, Sumpfwiesen und Flachmoore, Erdaufschlüsse, Wiesen und Weiher sowie Nadelwälder. Die terrestrischen Lebensräume liegen oft in unmittelbarer Nähe der Laichgewässer und sind meist weniger als 1000 m von ihnen entfernt.

Nach Aussage des Managementplans befinden sich in dem Abschnitt des FFH-Gebietes, der innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs liegt, keine Habitate des Kammmolchs.
Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassung für den Bebauungsplan Nr. 82/13 konnte ein Vorkommen des Kammmolchs in der näheren Umgebung des Vorhabengebietes nicht festgestellt werden. In dem Gewässer am Rand des Bebauungsplanes Nr. 70/08 und dem Gewässer am Rand der Median-Klinik wurden jedoch 2014 Teichmolch, Teichfrosch und Europäischer Laubfrosch nachgewiesen. Weiterhin konnte mehrfach die Erdkröte im Gelände beobachtet werden. Die Gewässer in der Umgebung des Vorhabengebietes sind somit auch als potenzielle Laichhabitate für den Kammmolch geeignet. Diese Gewässer liegen jedoch außerhalb des FFH-Gebietes.
Nach Aussage der faunistischen Bestandserfassung von 2014 stellen die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes einen Migrationskorridor bzw. ein Winterquartier für Amphibien dar.

Insgesamt ist der Erhaltungszustand des Art-Vorkommens im Gebiet B (gut). Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Kammmolchs mit gut (B) angegeben.

Besonders die Laichgewässer sind durch die Intensivierung der Landwirtschaft (Entwässerung, Pestizidanwendung, Nährstoffeintrag u.ä.), durch Flurbereinigung und die Rekultivierung ehemaliger Abbaugebiete gefährdet. Auch Grundwasserabsenkungen können zum Verlust von Laichgewässern führen. Weiterhin mindert Fischbesatz die Qualität der Gewässer.

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 Beeinträchtigungen dieser Art erwartet.

5.3.5 1351 - Schweinswal (*Phocaena phocaena*)

Die Wismarbucht gehört nach Angaben des Managementplans nicht zum hauptsächlichen Siedlungsgebiet und wird nur gelegentlich aufgesucht. Die Untiefen westlich der Insel Poel wurden als potenziell bevorzugte Habitate eingestuft.
Habitate des Schweinswales innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs können aufgrund fehlender geeigneter Gewässerhabitate ausgeschlossen werden.

Das Art-Vorkommen wurde im Managementplan als nicht signifikant bewertet. Im Standarddatenbogen vom Juni 2014 wird dementsprechend kein Erhaltungszustand angeben.

Die größte Gefahr geht in der Nord- und Ostsee von der kommerziellen Fischerei aus (Beifänge in der Treib- und Stellnetzfischerei). Als oberstes Glied

der Nahrungskette ist der Schweinswal zusätzlich durch hohe Schadstoffkonzentrationen gefährdet. Weitere Gefahren sind Unterwasserlärm und die Überfischung der Nahrungsfische.

Innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs und angrenzenden Wasserflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein signifikantes Vorkommen des Schweinswales bekannt. Beeinträchtigungen der Art durch das Vorhaben können somit ausgeschlossen werden.

5.3.6 1355 - Fischotter (*Lutra lutra*)

Wichtige Habitate für den Fischotter stellen störungsarme, fischreiche Küsten-, Still- und Fließgewässer mit strukturreichen Ufern dar. Da die Verbreitung der Art und die Wanderung der Tiere entlang von Fließgewässern erfolgt, sind die Mündungsbereiche der Fließgewässer (Hellbach) besonders wichtig, da über diese die Verbindung zu Vorkommen im Binnenland hergestellt wird. Wichtig ist der kleinräumige Wechsel verschiedener Uferstrukturen wie Flach- und Steilufer, Uferunterspülungen und -auskolkungen, Bereiche unterschiedlicher Durchströmungen, Sand- und Kiesbänke, Altarme an Fließgewässern, Röhricht- und Schilfzonen, Hochstaudenfluren sowie Baum- und Strauchsäume. Besonders für den Fischotter geeignete Habitate sind im Salzhaff anzutreffen.

Das nächste potenzielle Habitat des Fischotters befindet sich gemäß Managementplan außerhalb des detailliert untersuchten Bereichs, westlich von Zierow in einer Entfernung von über 5 km zum Plangebiet. Unabhängig vom Managementplan wird jedoch davon ausgegangen, dass die gesamte Ostseeküste ein potenzielles Habitat für den Fischotter darstellt.

Der Erhaltungszustand wurde im Rahmen des Managementplans mit (B) „gut“ beurteilt. Im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Erhaltungszustand des Fischotters mit C angegeben.

Die Hauptgefährdung war bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Bejagung. Heute werden v.a. die Zerschneidung und Zerstörung von noch großräumig naturnahen und vernetzten Landschaftsteilen, der Einfluss von Umweltschadstoffen und der Tod auf der Straße und das Verenden in Fischreusen für den Rückgang der Art verantwortlich gemacht.

Es sind keine für die Erhaltungsziele relevanten funktionalen Beziehungen zwischen den Natura2000-Gebieten und dem Planungsraum gegeben, auf die anlagenbedingte Wirkungen einen Einfluss haben könnten.
Für den Fischotter sind im Bereich des detailliert untersuchten Bereichs keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Bei dem Küstenbereich zwischen Seebad Wendorf und Hoben handelt es sich um einen bereits häufig frequentierten Küstenabschnitt. Zudem fehlt in diesem Küstenabschnitt die für Lebensräume des Fischotters wichtige Strukturvielfalt. Das nächste potentielle Habitat des Fischotters befindet sich gemäß FFH-Managementplan westlich von Zierow. Aufgrund der Biotopausstattung ist ein Aufenthalt des Fischotters auch im Bereich zwischen Zierow und Fliemstorf nicht auszuschließen.
Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet können Auswirkungen auf den Lebensraum ausgeschlossen werden. Eine funktionale Verbindung zwischen dem potentiellen Habitat bei Zierow und dem Plangebiet gibt es für den

Fischotter nicht. Somit wird von keinen Auswirkungen auf den Fischotter ausgegangen.

5.3.7 1364 - Kegelrobbe (*Halichoerus grypus*)

Bis Mitte der 1990er Jahre gab es nur zwei Nachweise der Kegelrobbe in der Wismarbucht (1991 Totfund und 1993 Jungtier bei Boltenhagen). In den letzten Jahren konnten vermehrt Kegelrobben in der Wismarbucht festgestellt werden (Betreuungsberichte des Buchtrangers der Wismarbucht). Die Sandbank Lieps stellt nach aktuellen Erkenntnissen einen Rückzugsraum für Robben dar. Für den detailliert untersuchten Bereich liegen keine aktuellen Nachweise vor.

Das Vorkommen als umherstreifende Art wurde im Managementplan als signifikant bewertet; der Erhaltungszustand der Population wurde als durchschnittlich bis eingeschränkt (C) eingeschätzt. Auch im Standarddatenbogen wurde der Erhaltungszustand der Art mit C angegeben.

Die Ostseepopulation ist im 20. Jhd. infolge sehr starker Bejagung zusammengebrochen. Die zunehmende Meeresverschmutzung verhinderte eine zügige Bestandserholung. Weitere Gefahren sind u. a. der Mangel an geeigneten Wurfplätzen, Verletzung oder Tötung durch Kollision mit Wasserfahrzeugen, Verletzung oder Ertrinken durch Verfangen in Netzen bzw. als Beifang.

Von der Entwicklung eines Wohngebietes im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar gehen keine erkennbaren Gefahren für die Kegelrobbe aus. Beeinträchtigungen der Art durch das Vorhaben werden daher ausgeschlossen.

5.3.8 1365 - Seehund (*Phoca vitulina*)

Der Küstenbereich zwischen Seebad Wendorf und Hoben bietet aufgrund fehlender vorgelagerter Sandbänke keine günstigen Bedingungen als Liegeplatz für Seehunde. Die relativ flachen Küstengewässer können den Seehunden jedoch als Nahrungshabitat dienen.
Das Vorkommen des Seehunds in der Wismarbucht wurde im Rahmen des Managementplans als signifikant eingestuft; der Erhaltungszustand der (sich nicht regelmäßig vermehrenden) Population wurde im Managementplan als gut (B) bewertet. Auch im aktualisierten Standarddatenbogen vom Juni 2014 wurde der Zustand als gut gemeldet.

Ehemals bestand die Hauptgefährdung für die Art in der Jagd. Heute stellen v.a. Tourismus, Fischerei und Industrie die Hauptgefährdungen dar. Habitatverluste sind durch Bebauung und Eindeichung zu verzeichnen. Zudem ist die Art durch Störung der Ruhephasen und Jungenaufzucht, sowie durch Kollisionen mit Wasserfahrzeugen gefährdet.

Aufgrund fehlender geeigneter Liegeplätze für Seehunde kann eine Störung der Ruhephasen und Jungenaufzucht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen der Art durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.

5.4 Beeinträchtigung der Maßnahmen des Managementplanes

Im Managementplan für das FFH-Gebiet „Wismarbucht“ sind keine flächenscharfen Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung oder zur Wiederherstellung vorgegeben. Es werden lediglich allgemeine Aussagen getroffen, die – sofern notwendig – präzisiert wurden. Für den hier betrachteten detaillierten Untersuchungsbereich liegen somit keine spezifischen Maßnahmen vor. Zu den betroffenen Lebensraumtypen und Arten lassen sich jedoch allgemeine Aussagen für Maßnahmen treffen.
Die Lebensraumtypen sind in allen Abschnitten zu sichern. Zusätzlich werden die nachfolgenden LRT-spezifischen Maßnahmen vorgegeben:

- Zum Schutz der Einjährigen Spülsäume ist auf eine zusätzliche Strandberäumung zu verzichten.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der günstigen Erhaltungszustände der Mehrjährigen Vegetation der Kiesstrände sind auch bei einer Intensivierung der Strandnutzung zu vermeiden.
- Bei einer Neuanlage von Wanderwegen entlang der Steilküstenabschnitte sind diese so auf FFH-Belange zu prüfen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des günstigen Erhaltungszustandes der Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation vermieden werden.

Die Maßnahmen zum Schutz der FFH-Arten sind nicht betroffen.

Da sich keine erheblichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ergeben, sind die Maßnahmen zum Schutz der Lebensraumtypen nicht betroffen. Für die Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten wurden zusätzliche Maßnahmen zum Schutz festgelegt.

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung

Wie in dem vorhergehenden Kapitel dargestellt, werden keine erheblich bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 erwartet.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen des in dieser FFH-VU betrachteten Vorhabens ist lediglich die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beeinträchtigungen eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. zu einem Ferienhausgebiet 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. 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.

Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Küsten-Lebensraumtypen führen.

Für die FFH-Arten können erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden. 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 größtenteils ausgeschlossen werden.

Nur 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 ist ebenfalls nicht notwendig.

Zum zusätzlichen Schutz des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation zu schaffen, werden dennoch die nachfolgenden Maßnahmen vorgeschlagen.

6.1 Schutz des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation

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 zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden dennoch die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte

Bei Umsetzung des Vorhabens sind keine Auswirkungen auf FFH-Arten zu erwarten.
Die Auswirkungen auf FFH-LRT werden als unerheblich eingestuft. Um auszuschließen, dass auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen auf die FFH-LRT zu erwarten sind, werden diese nachfolgend betrachtet.

In die Kumulation einzubeziehen sind dabei die Pläne und Projekte, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 stehen und noch nicht rechtskräftig sind. Maßgeblich für den vorliegenden Bebauungsplan sind dabei geplante Entwicklungen in der Gemeinde Zierow.

Derzeit liegen keine Kenntnisse zu geplanten oder nicht-rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Gemeinde Zierow vor. Als relevantes Ferienhausgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 7 “De Poeler Drift“ der Gemeinde Zierow zu nennen. Die 2. Änderung dessen ist jedoch seit dem 24.04.2015 rechtskräftig. Somit fällt der Plan nicht unter die in der Kumulation zu betrachtenden Vorhaben.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ zum überwiegenden Teil auf die Wege bis Hoben beschränken. Die Strandgäste aus der Gemeinde Zierow werden hingegen verstärkt die Wege zwischen Hoben und Fliemstorf nutzen. Eine Aufteilung der Besucherströme ist somit zu erwarten. Alle Wege werden bereits zum derzeitigen Zeitpunkt frequentiert.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Lebensraumtypen und Zielarten des FFH-Gebietes minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Zudem ist die gezielte Besucherinformation und –lenkung, auch durch die Sperrung vorhandener wilder Strandzugänge, auf die bestehenden Wege zwischen Wendorf und Fliemstorf aus fachgutachterlicher Sicht positiv zu bewerten. Die Strandabschnitte werden dadurch entlastet.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine

erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile hat. Sollten neue Erkenntnisse entstehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

8. Zusammenfassung

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 der FFH-Richtlinie 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 und der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes sowie der geplanten Gehölzpflanzung am Rand des Plangebietes können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Als maßgeblicher betriebsbedingter Wirkfaktor wird in der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die Nutzung der näheren Umgebung des Vorhabengebietes für Freizeitaktivitäten und die dadurch hervorgerufene zusätzliche Belastung der Küsten- und Strandbereiche betrachtet und untersucht.

Im Rahmen des in dieser FFH-VU betrachteten Vorhabens ist lediglich die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beeinträchtigungen eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet 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. 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 sind. Da sich durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern, werden Auswirkungen ausgeschlossen.

Eine geringfügige Erhöhung der Einwohner wird zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Küsten-Lebensraumtypen führen. Zudem ist auch nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar die Einwohnerzahl geringer als im Jahr 2000.

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 zusätzlich zu schützen und bestehende Störungen zu reduzieren, werden dennoch die folgenden Maßnahmen empfohlen:

- wilde Strandzugänge zu sperren und
- Besucher besser über die Bedeutung des Schutzgebiets, der Einzigartigkeit des LRT 1230 - Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steilküsten mit Vegetation und der mit der Freizeitnutzung in Zusammenhang stehenden Gefährdungsursachen durch Hinweisschilder/ Informationstafeln zu informieren.

Für die FFH-Arten können erhebliche Beeinträchtigungen ebenfalls ausgeschlossen werden. 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 größtenteils ausgeschlossen werden.

Nur 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 ist ebenfalls nicht notwendig.

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

9. Literaturverzeichnis

Georgii; B. (2001): Auswirkungen von Freizeitaktivitäten und Jagd auf Wildtiere, Laufener Seminarbeiträge 1/01, S. 37 – 47, Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, Laufen/ Salzach.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010.

Lambrecht; H. & Trautner; J.: (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007 - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FZK 804 82 004 (unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule). - Hannover, Filderstadt.

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

LUNG: Standarddatenbogen des FFH-Gebietes „Wismarbucht“, Mai 2004, Juni 2014 aktualisiert.

Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U.; Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (Bearb.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH -Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz.

Petersen, B., Ellwanger, G., Bless, R., Boye, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (Bearb.) (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH -Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz.

Planungsbüro Froelich und Sporbeck: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste - Teil Tourismus, Schwerin, Januar 2002.

Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V.: 6. Bericht der Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V. über das Jahr 2014 zum Vertrag „Sensibilisierungsmaßnahmen im FFH-Gebiet DE 1934-302-Wismarbucht“ mit dem StALU WM vom 30.01.20012, Wismar, 15.11.2013.

„Regionalvereinigung Segeln Wismarbucht e.V.“ über das Jahr 2014 zum Projekt „Schutzgebietssicherung durch Dialog und aktive Information in der Wismarbucht“ (Aktenzeichen F04-2013) mit der Naturschutzstiftung Deutsche Ostsee – Ostseestiftung“, Wismar, Februar 2015.

Reinhardt, U.: Freizeit-Monitor 2014, Stiftung für Zukunftsfragen, Hamburg, 2014.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ – Grundlagenteil (Entwurf), Teterow/Schwerin, 13. April 2015.

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung, Management der Naura2000-Gebiete: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie), Schwerin, Februar 2006.

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

N

3
11,0
2,6
2,4
9,5
Fliemstorf
Zierow
(0,4)
18,1
1,4
K22
6
22,7
K22
5
HOBEN
LSG
WENDORF
Wisch
36,6
HINTER
WENDORF
TP
WALF
Fliemstorf Huk
5,3

M 1 : 15.000
Meter
0 125 250 500 750 1.000

Legende

FFH-Gebietsgrenze

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13

Untersuchungsraum - FFH-Gebiet

FFH-Lebensraumtypen

1140	Vegetationsfreies Schlick-, Sand-, Mischwatt
1150	Flache große Meeresarme und -buchten (Flachwasserzonen und Seegraswiesen)
1160	Riffe
1210	Einjährige Spülsäume
1220	Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände
1230	Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation
1330	Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
2110	Primärdünen

FFH-Arten

Fischotter - potentielle Habitate

Fischotter - Wanderwege außerhalb des FFH-Gebietes

Schmale Windelschnecke - Nachweis

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Managementplan für das FFH-Gebiet "Wismarbucht"
(Stand: Abschluss 29.03.2006)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (DE 1934-302)

Karte: FFH-Lebensraumtypen und Habitate der Arten/ Nachweise nach Anhang II FFH-Richtlinie gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet "Wismarbucht" (Stand: Abschluss 29.03.2006)

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

Juni 2015

1

FFH-Verträglichkeitsprüfung

für das

SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13 „Wohngebiet Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar
und der damit zusammenhängenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans „Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf“ der Hansestadt Wismar



Stand: Entwurf Oktober 2015

Auftraggeber: LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH
Bertha-von-Suttner-Straße 5
19061 Schwerin

Auftragnehmer: Planungsbüro Mahnel
23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

0. Vorbemerkung 5

1. Anlass und Aufgabenstellung 5

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile 7

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet 7
2.2 Überblick über die Zielarten des Schutzgebietes 9
2.3 Plausibilitätsprüfung 11
2.4 Überblick über sonstige im Standard-Datenbogen genannte Arten 11
2.5 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne 11
2.6 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes 12
2.7 Funktionale Beziehungen des SPA zu anderen Schutzgebieten 18
2.7.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten 18
2.7.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten 19

3. Beschreibung des Vorhabens 20

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens 20
3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse 21
3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 21
3.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 21
3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse 21

4. Detailliert untersuchter Bereich 22

4.1 Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs 22
4.1.1 Potenziell betroffene Zielarten des Schutzgebietes 25
4.2 Grundlagen und Datenlücken 26
4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereichs 27
4.3.1 Übersicht über die Landschaft 27
4.3.2 Brutvogelarten des Schutzgebietes 27
4.3.3 Rastvogelarten des Schutzgebietes 30
4.3.4 Sonstige für die Erhaltungsziele relevanten Strukturen und/ oder Funktionen 32

5. Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes 33

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode 33
5.2 Beeinträchtigungen der Zielarten des Schutzgebietes 34
5.2.1 Baubedingte Auswirkungen 34
5.2.2 Anlagenbedingte Auswirkungen 35
5.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen 36
5.3 Beeinträchtigung der Maßnahmen des Managementplanes 42

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung 43

6.1 Besucherinformation und Verhaltensregeln 43

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte 44

8. Zusammenfassung 45

9. Literaturverzeichnis 47

Anlage

Karte 1: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Brutvögel (Artengruppe 1) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)

Karte 2: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Brutvögel (Artengruppe 2) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)

Karte 3: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Rast- und Mauservögel (Artengruppe 1) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)

Karte 4: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Rast- und Mauservögel (Artengruppe 2) gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: Entwurf 04.2015)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS SEITE

Abbildung 1: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) 7
Abbildung 2: häufig frequentierte Route im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/ 13 23
Abbildung 3: detailliert untersuchter Bereich 25
Abbildung 4: Wirkungsbereich (gelblich) der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize ausgehend von der Bebauung nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 (Geltungsbereich rot) 35

TABELLENVERZEICHNIS SEITE

Tabelle 1: Lebensraumklassen im SPA 8
Tabelle 2: Erhaltungszustand der Habitate der Brutvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2014) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015) 9
Tabelle 3: Erhaltungszustand der Habitate der Rastvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2014) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015) 10
Tabelle 4: Schutzgebiete in Beziehung zum SPA "Wismarbucht und Salzhaff" gemaäß SDB (2014) 19
Tabelle 5: Weitere standörtliche oder funktionelle maßgebliche Bestandteile im Gebiet (Quelle: Managementplan des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Stand: Entwurf April 2015) 32

0. Vorbemerkung

Die nachfolgende FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde anhand der Planungsziele und Daten des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar erstellt. Die planungsrechtliche Vorbereitung erfolgt im Parallelverfahren, deshalb wird der Bebauungsplan mit seinen detaillierter beschriebenen Auswirkungen als Grundlage für die FFH-Verträglichkeitsprüfung genutzt. Aufgrund des höheren Detaillierungsgrads im Bebauungsplan verglichen mit dem Flächennutzungsplan wird auf eine gesonderte Darstellung der Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans auf die Schutzziele des FFH-Gebiets verzichtet. Die Ergebnisse dieser FFH-Verträglichkeitsprüfung gelten gleichzeitig für die 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Wismar.

1. Anlass und Aufgabenstellung

Anlass der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsprüfung ist die geplante Entwicklung des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ im Stadtteil Wendorf der Hansestadt Wismar im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 82/13.

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen. Besondere Berücksichtigung in der Planung sollen die Lage am Küstenwald, die Wegebeziehungen von gesamtstädtischer Bedeutung sowie Grünflächen am Rande und innerhalb des Plangebietes finden.

Mit der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; im Folgenden FFH-Richtlinie genannt) und der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) wurden in der Europäischen Union die rechtlichen Grundlagen für ein länderübergreifendes Schutzgebietssystem geschaffen.

Wesentliches Ziel der Richtlinien ist die Schaffung und dauerhafte Sicherung eines kohärenten ökologischen Netzes von besonderen Schutzgebieten mit der Bezeichnung „Natura 2000" (Art. 3 FFH-Richtlinie).

Gemäß Artikel 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie erfordern Pläne oder Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes 1998 erfolgte die Umsetzung der FFH-Richtlinie in nationales Recht. Mit dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) sind die Regelungen zur FFH-Richtlinie bzw.

Vogelschutz-Richtlinie im Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ in den §§ 31-36 BNatSchG verankert worden.

Hierbei bezieht sich § 34 BNatSchG auf die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG ist vor der Zulassung oder Durchführung eines Projektes, dessen Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu prüfen. Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann.

In einer Entfernung von ca. 130 m nördlich des Plangebiets befindet sich das SPA (Special Protected Area) „Wismarbucht und Salzhaff“. Nach dem Meldeverfahren der Vorkommen an die EU-Kommission erfolgte die Ausweisung als SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) im April 2008. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zum SPA können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebiets durch das Vorhaben nicht von vornherein ausgeschlossen werden, so dass eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

In der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ ist zu klären, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können.

Inhalt und Form der Verträglichkeitsprüfung orientieren sich an den Empfehlungen des Gutachtens zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, erstellt vom Planungsbüro FROELICH und SPORBECK 2006.

2. Übersicht über das Schutzgebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile

2.1 Übersicht über das Schutzgebiet

Die nachfolgenden allgemeinen Informationen zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind dem Standarddatenbogen (Oktober 2007, aktualisiert im Juni 2014) und dem Grundlagenteil des Managementplans (Entwurf, 13. April 2015) entnommen.

Lage und Größe

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.

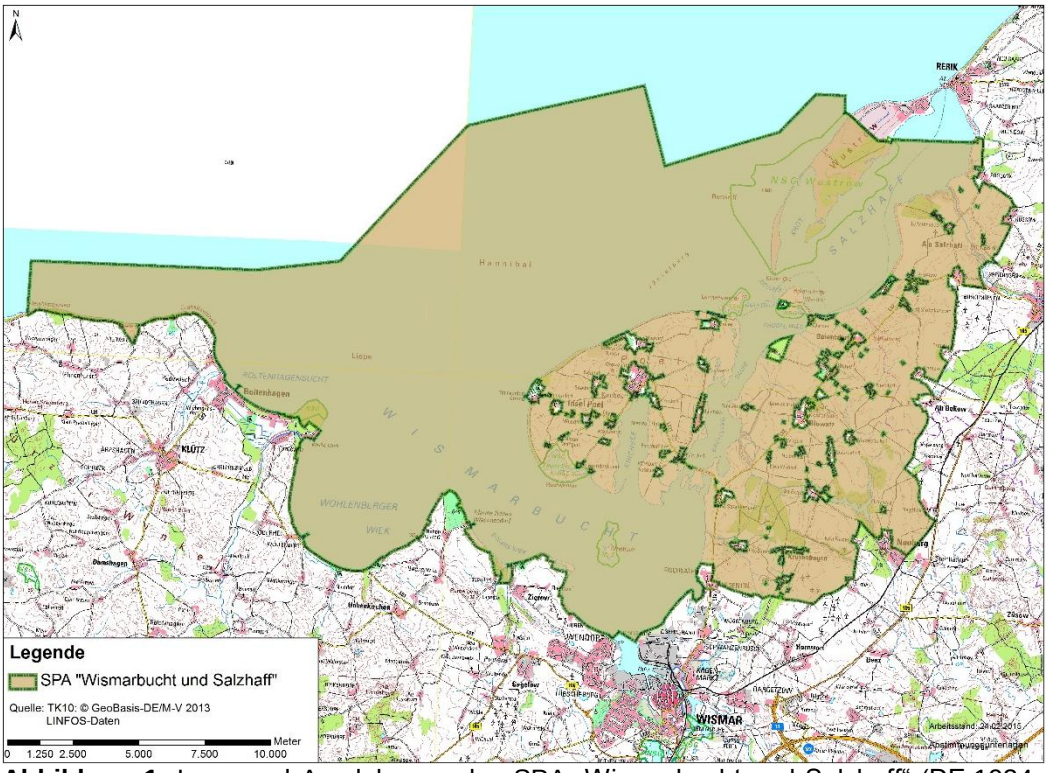


Abbildung 1: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401)

Allgemeine Gebietsmerkmale

Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine stark gegliederte Ostsee-Boddenlandschaft mit Untiefen, Inseln und Halbinseln sowie angrenzender offener bis halboffener Ackerlandschaft im Küstenhinterland.

In der nachfolgenden Tabelle werden die sich im Gebiet befindlichen Lebensraumklassen und deren Anteil dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anteile der einzelnen Lebensraumklassen gerundet wurden.

Tabelle 1: Lebensraumklassen im SPA gemäß Standarddatenbogen (SDB, 2014); die Werte sind gerundet und kommen daher in der Summe nicht exakt auf 100 %

Lebensraumklassen	**Anteil [%]**
Meeresgebiete und -arme	71
Anderes Ackerland	21
Feuchtes und mesophiles Grünland	3
Salzsümpfe, -wiesen und -steppen	1
Laubwald	1
Nadelwald	1
Heide, Gestrüpp, Macchia, Garrigue, Phrygana	1
Küstendünen, Sandstrände, Machair	0
Strandgestein, Felsküsten, Inselchen	0
Binnengewässer (stehend und fließend)	0
Binnenlandfelsen, Geröll- und Schutthalden, Sandflächen, permanent mit Schnee	0
Trockenrasen, Steppen	0
Moore, Sümpfe, Uferbewuchs	0
Sonstiges (einschl. Städte, Dörfer, Straßen, Deponien, Gruben, Industriegebiete)	0
insgesamt	**100**

Güte und Bedeutung

Die Güte und Bedeutung des Gebietes ergibt sich gemäß Standarddatenbogen aufgrund des Vorkommenschwerpunktes für Anhang I-Brutvogelarten der Küstenlebensräume (Möwen, Seeschwalben, Limikolen, Entenartige, Kleinvögel) sowie nordischer Rastvögel der Feuchtgebiete (Enten, Gänse, Schwäne, Limikolen).

Bei dem Schutzgebiet handelt es sich um eine Jungmoränen-Boddenlandschaft an der südwestlichen Ostseeküste mit vielfältigen geomorphologischen Bildungen und einer flachwelligen Grundmoräne im Küstenhinterland.

Innerhalb des SPA befinden sich beweidete Salzgraslandflächen mit Prielsystem und es wird traditionelle Küstenfischerei betrieben.

Bedrohungen, Belastungen und Tätigkeiten mit Auswirkungen auf das Gebiet

Das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ unterliegt laut aktuellem SDB verschiedenen Einflüssen.

Landwirtschaft, Infrastruktur und Transport, Siedlung, Urbanisierung und Industrialisierung usw., Fischerei, Jagd, Entnahme von Arten sowie Sport und Freizeit (Outdoor-Aktivitäten) beeinflussen das Gebiet negativ (hoher Einfluss).

Negative Auswirkungen mit einem mittleren Einfluss auf das Schutzgebiet stellen außerdem Forstwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Veränderungen der hydraulischen Verhältnisse dar.

Des Weiteren gehen von Umweltverschmutzungen negative Wirkungen mit einem geringen Einfluss aus.

2.2 Überblick über die Zielarten des Schutzgebietes

Nach der VSGLVO M-V sind für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ insgesamt 33 Brutvogelarten und 14 Rastvogelarten als Zielarten des Schutzgebietes ausgewiesen worden.
Die folgende **Tabelle *2*** gibt eine Übersicht zu den Brutvogel- und die **Tabelle *3*** zu den Rastvogelzielarten des Schutzgebietes. In den Tabellen werden auch die im aktualisierten Standarddatenbogen (SDB, 2014) und die im Rahmen des Managementplans aktuell (Stand: April 2015) ermittelten Erhaltungszustände aufgeführt. Die Einteilung der Erhaltungszustände erfolgt anhand der Bewertung der Habitatqualität und der Beeinträchtigungen für jede Art über verschiedene, für die Art maßgebliche Faktoren, die in der Anlage 13 des Fachleitfadens „Managementplanung in Natura2000 Gebieten“ aufgelistet sind.

Tabelle 2: Erhaltungszustand der Habitate der Brutvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2014) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2014)	EHZ* lt. MP (2015)
A130	Austernfischer (*Haematopus ostralegus*)	C	C
A048	Brandgans (*Tadorna tadorna*)	B	C
A191	Brandseeschwalbe (*Sterna sandvicensis*)	C	B
A229	Eisvogel (*Alcedo atthis*)	B	B
A094	Fischadler (*Pandion haliaetus*)	B	C
A193	Flussseeschwalbe (*Sterna hirundo*)	C	A
A070	Gänsesäger (Mergus merganser)	B	C
A246	Heidelerche (*Lullula arborea*)	B	C
A127	Kranich (*Grus grus*)	B	C
A194	Küstenseeschwalbe (*Sterna paradisaea*)	C	B
A069	Mittelsäger (Mergus serrator)	C	C
A238	Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)	B	C
A338	Neuntöter (*Lanius collurio*)	B	C
A061	Reiherente (*Aythya fuligula*)	B	B
A021	Rohrdommel (*Botaurus stellaris*)	B	B
A081	Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)	B	C
A074	Rotmilan (*Milvus milvus*)	B	C
A162	Rotschenkel (*Tringa totanus*)	C	C
A132	Säbelschnäbler (*Recurvirostra avosetta*)	C	C
A137	Sandregenpfeifer (*Charadrius hiaticula*)	C	C

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2014)	EHZ* lt. MP (2015)
A051	Schnatterente (*Anas strepera*)	C	A
A176	Schwarzkopfmöwe (*Larus melanocephalus*)	B	A
A236	Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)	B	C
A075	Seeadler (*Haliaeetus albicilla*)	B	C
A307	Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*)	B	C
A182	Sturmmöwe (*Larus canus*)	B	B [C]
A119	Tüpfelsumpfhuhn (*Porzana porzana*)	B	C
A249	Uferschwalbe (*Riparia riparia*)	B	C
A122	Wachtelkönig (*Crex crex*)	B	C
A031	Weißstorch (*Ciconia ciconia*)	B	C
A072	Wespenbussard (*Pernis apivorus*)	B	C
A320	Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)	B	C
A195	Zwergseeschwalbe (*Sterna albifrons*)	C	C

* Erhaltungszustand: A (hervorragend), B (gut), C (durchschnittlich bzw. teilweise beeinträchtigt)

Tabelle 3: Erhaltungszustand der Habitate der Rastvogelzielarten nach aktuellem Stand im Standarddatenbogen (aktualisiert 2014) und im Managementplan „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf: April 2015)

EU-Code	Art	EHZ* lt. SDB (2014)	EHZ* lt. MP (2015)
A062	Bergente (*Aythya marila*)	B	B [C]
A041	Blässgans (*Anser albifrons*)	B	C
A125	Blässhuhn (*Fulica atra*)	B	C
A063	Eiderente (*Somateria mollissima*)	B	B
A043	Graugans (*Anser anser*)	B	C
A036	Höckerschwan (*Cygnus olor*)	B	C
A170	Odinshühnchen (*Phalaropus lobatus*)	B	B
A007	Ohrentaucher (*Podiceps auritus*)	B	A
A157	Pfuhlschnepfe (*Limosa lapponica*)	B	C
A061	Reiherente (*Aythya fuligula*)	B	B [C]
A132	Säbelschnäbler (*Recurvirostra avosetta*)	-	C
A067	Schellente (*Bucephala clangula*)	B	B [C]
A038	Singschwan (*Cygnus cygnus*)	B	C
A037	Zwergschwan (*Cygnus columbianus bewickii*)	B	C

* Erhaltungszustand: A (hervorragend), B (gut), C (durchschnittlich bzw. teilweise beeinträchtigt)

Die zum Teil unterschiedlichen Erhaltungszustände zwischen dem Standarddatenbogen und dem Managementplan wurden im Managementplan anhand einer Plausibilitätsprüfung untersucht. Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass diese Unterschiede durch verschiedene Bewertungsmethoden entstanden sind und demnach der Erhaltungszustand im Standarddatenbogen demjenigen im Managementplan entsprechen würde, wenn dieselben Methoden angewandt worden wären. Es gilt daher für die nachfolgende Betrachtung in dieser SPA-Verträglichkeitsprüfung der Erhaltungszustand wie er im Zuge der Erstelllung des Managementplans ermittelt wurde.

2.3 Plausibilitätsprüfung

Seit der Veröffentlichung des Entwurfs des Grundlagenteils des Managementplanes im April 2015 haben sich für manche Arten nachträgliche Änderungen der Erhaltungszustände ergeben.

- Für die Brutvogelart Sturmmöwe wurde die Verfügbarkeit des Sommergetreides als Nahrungsquelle neu bewertet und der Gesamterhaltungszustand in „B“ hochgestuft.
- Die Rastvogelarten Bergente, Reiherente und Schellente wurden in Bezug auf die Bejagung gemäß Jagdzeit-Verordnung M-V neu bewertet und der Erhaltungszustand in „B“ hochgestuft.

Diese Änderungen werden nachfolgend in dieser Verträglichkeitsprüfung berücksichtigt.

2.4 Überblick über sonstige im Standard-Datenbogen genannte Arten

Im Standarddatenbogen für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) sind keine anderen wichtigen Pflanzen- und Tierarten angegeben.

2.5 Managementpläne/ Pflege- und Entwicklungspläne

Für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ wird derzeit ein Managementplan erarbeitet.

Über die generellen Ziele und die Vorgehensweise wurde bereits bei der Auftaktveranstaltung zum Managementplan am 20.02.2013 informiert.

Im Rahmen des Managementplans wurden die maßgeblichen Lebensräume (Habitate) der Zielarten des SPA ermittelt, der Erhaltungszustand jeder Zielart bewertet und die Erhaltungsziele der zu schützenden Zielarten gemäß Vogelschutzgebietslandesverordnung M-V präzisiert. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden am 09.10.2014 im Rahmen der Vorstellung des Grundlagenteils des Managementplans präsentiert. Der Grundlagenteil wurde anschließend nochmals überarbeitet und liegt nun mit Stand vom 13. April 2015 als Entwurf vor.

Seit Juli 2015 liegen die Maßnahmenvorschläge zum Erhalt oder zur Wiederherstellung des guten Erhaltungszustandes der Zielarten des SPA vor.

Die Aussagen/ Ergebnisse des Grundlagenteils des Managementplanes stellen den aktuellen Kenntnisstand für die Zielarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ dar und werden für die hier vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung

als Grundlage verwendet. Prinzipiell wird die hier betrachtete Planung jedoch unabhängig von der Erstellung des Managementplanes angesehen.

2.6 Schutzzweck/ Erhaltungsziele des Schutzgebietes

Der Schutzzweck für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" ergibt sich aus der Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung - VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011. Der Schutzzweck entspricht den jeweiligen Erhaltungszielen des Schutzgebietes (§ 32 Abs. 3 BNatSchG). Nach § 1 Abs. 2 VSGLVO M-V besteht der Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete im Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume gemäß Anlage 1.

Im Rahmen der Managementplanung wurden für alle Schutzobjekte auf Basis einer Defizitanalyse funktionsbezogene Erhaltungsziele formuliert, wobei eine Differenzierung in Sicherung des Status quo (Erhalt durch Schutz, Nutzung oder Pflege), Wiederherstellung und vorrangige und wünschenswerte Entwicklung erfolgt. Im Folgenden werden die Erhaltungsziele für die potentiell durch das Vorhaben betroffenen Zielarten des SPA aufgelistet (siehe Punkt 4.1.1).

Brutvögel

A048 Brandgans

Erhalt durch Schutz/ Nutzung:

- Schutz vor Störungen und Nutzungen von kurzrasigem Salzgrünland mit Prielen und Röten auf Inseln und Halbinseln sowie an anderen Bereichen der Küste und der Bodden mit angrenzenden Flachwasserbereichen, Schutz vor Bodenprädatoren (verstreut in der inneren Wismarbucht, Breitling, Langenwerder, Halbinsel Wustrow mit Kieler Ort und Kroy, Ostufer Salzhaff)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Reduzierung von Störungen (betrifft Kieler Ort)

A191 Brandseeschwalbe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von Inseln in der Wismarbucht mit kurzrasigen Grünlandbereichen und umgebende fischreiche und klare Flachwasserbereich, Schutz vor Störungen und Bodenprädatoren (Brut: Kieler Ort, Langenwerder, Inseln im Breitling, Walfisch; Nahrungsgewässer: rings um Poel, innere Wismarbucht, Salzhaff)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Gehölzstrukturen >3m entfernen (betrifft Kieler Ort, Inseln im südlichen Breitling, Teilbereich Walfisch)

A193 Flussseeschwalbe

Erhalt durch Schutz/ Nutzung/ Pflege:

- Schutz von fischreichen Gewässern mit ausreichender Sichttiefe sowie Erhalt durch Nutzung und Pflege von vegetationsarmen oder kurzrasigen Flächen, Freihalten der Inseln wie Langenwerder, Walfisch und Kieler Ort von Bodenprädatoren, Schutz vor Störungen (betrifft Kieler Ort, Langenwerder, Inseln im Breitling, NSG Rustwerder/ Fauler See, Walfisch, Haken südl. Poel)

A070 Gänsesäger

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von störungsarmen Abschnitten der Ostseeküste mit hoher Sichttiefe und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie Schutz von nahe gelegenen Altbaumgruppen oder Altbäumen mit Großhöhlenangebot (einschließlich Kopfweiden, Pappeln) als Nisthabitat (betrifft Küsten der inneren und äußeren Wismarbucht, rings um Poel, Breitling, Halbinsel Wustrow, Salzhaff)

A194 Küstenseeschwalbe

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von völlig oder fast vegetationslosen, kiesigen und sandigen Stellen an der Küste, v.a. Langenwerder, Walfisch und Kieler Ort sowie benachbarten, klaren und fischreichen Flachwasserzonen der Ostsee, Schutz vor Störungen (Bruthabitate: Sandstrände im Bereich der Haken und Inseln; Nahrungshabitate: östl. Wohlenberger Wiek bis Ostteil Salzhaff)

A069 Mittelsäger

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von Inseln und Halbinseln sowie Salzgrünland mit einzelnen Büschen und Hochstaudenfluren (Bruthabitat) in Verbindung mit Sandbänken (Ruheplätze) sowie angrenzenden fischreichen Flachwasserzonen mit ausreichender Sichttiefe (Nahrungshabitat) mit möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze), Schutz vor Störungen (mit Ausnahme der Intensivstrände nahezu an allen Küsten- und Boddenufern verbreitet)

A338 Neuntöter

Erhalt durch Schutz/ Nutzung/ Pflege:

- Erhalt von strukturreichen Hecken, Waldmänteln, Strauchgruppen oder dornigen Einzelsträuchern mit angrenzenden als Nahrungshabitat dienenden extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen, Gras- oder Staudenfluren oder ähnlichen Flächen (ersatzweise Säume), Heide- und Sukzessionsflächen mit Einzelgehölzen oder halboffenem Charakter, Strukturreichen Verlandungsbereichen von Gewässern mit Gebüschen und halboffenen Mooren (betrifft Hecken, Gebüsch- und Grünlandflächen im gesamten Schutzgebiet verteilt, Halboffenlandschaft auf der Halbinsel Wustrow)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Schaffung von extensiv genutzten Ackerrandstreifen mit Grünlandcharakter (betrifft Flächen am Stover Bach, Wodorfer Wiesen, Rustwerder, Fliemstorfer Huk)
- Anteil dorniger Sträucher erhöhen und Schaffung von extensiv genutzten Ackerrandstreifen mit Grünlandcharakter (betrifft südlicher Breitling bei Fährdorf)
- Flächengröße des Nahrungshabitats erhöhen und Schaffung von extensiv genutzten Ackerrandstreifen mit Grünlandcharakter (betrifft Ackerflächen bei Steinbeck)

A081 Rohrweihe

Erhalt durch Schutz:

- Möglichst unzerschnittene Landschaftsbereiche (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen) mit störungsarmen, weitgehend ungenutzten Röhrichten mit möglichst hohem Anteil an flach überstauten Wasserröhrichten und geringem Druck durch Bodenprädatoren (auch an Kleingewässern) und mit ausgedehnten Verlandungszonen oder landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Grünland) als Nahrungshabitat (Röhrichtflächen und Grünlandflächen im gesamten Schutzgebiet verteilt)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Umwandlung Acker in Grünland (im gesamten Schutzgebiet)
- Rückbau der Windenergieanlage bei Teßmannsdorf

A051 Schnatterente

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von flachen Bodden und Küstengewässern mit ausgeprägter Submersvegetation sowie deckungsreichen Uferbereichen (vorzugsweise Inseln), Schutz vor Störungen (betrifft Herrwisch (westl. Eggers Wiek), Ritenkoppel (Fliemsdorfer Huk), Walfisch, NSG Rustwerder/ Fauler See, Kirchsee, Breitling, Langenwerder, Große Wiek, Kieler Ort, boddenseitige Ufer der Halbinsel Wustrow, Hellbachmündung, östl. Salzhaff)

A176 Schwarzkopfmöwe

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von störungsarmen Inseln mit leicht erhöhten, flachen Stellen und lückiger, niedriger Vegetation sowie Lach- oder Sturmmöwenkolonien; Schutz vor Bodenprädatoren, Schutz von offener Kulturlandschaft als zusätzliches Nahrungshabitat (Brut: Walfisch, Langenwerder, Kieler Ort; Nahrungshabitat: Acker- und Grünlandflächen im 4 km Puffer)

A075 Seeadler

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von möglichst unzerschnittenen Landschaftsbereichen (insbesondere im Hinblick auf Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen) mit störungsarmen Wäldern (vorzugsweise Laub- und Laub-Nadel-Mischwälder; ersatzweise Feldgehölze) mit ausreichend hohen Anteilen an Altbeständen als Bruthabitat sowie fisch- und wasservogelreiche größere Gewässer als Nahrungshabitat (Küstengewässer, Buchten, Salzhaff) (Brutwälder: Halbinsel WustrowTeßmannsdorfer Tannen, Waldkomplex rings um Stausee Farpen, Wald bei Eggerstorf)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Rückbau der Windenergieanlage bei Teßmannsdorf
- Störungen im Brutwald reduzieren (betrifft Redentiner Tannen, Waldkomplex rings um Stausee Farpen

A182 Sturmmöwe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von störungsarmen Dünen und trockeneren Bereichen des küstennahes Grünlandes sowie küstennaher landwirtschaftlicher Nutzflächen mit guter Nahrungsverfügbarkeit; Schutz der Hauptbrutgebiete (Inseln Langenwerder, Walfisch und Kieler Ort), Schutz vor

Bodenprädatoren, Schutz vor Störungen (Brut: Walfisch, Langenwerder, Kieler Ort, Breitlingsinseln; Nahrungshabitat: Acker- und Grünlandbereiche im 4 km Puffer)

Vorrangige Entwicklung:

- Anteil an Ackerflächen mit Sommergetreidekulturen erhöhen (betrifft Ackerflächen im 4 km Puffer um Bruthabitate)

A249 Uferschwalbe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von aktiven Steilküsten (betrifft Groß- und Kleinklützhöved, Wohlenberger Wiek, Hohen Wieschendorfer Huk, Hobenbucht, südöstl. Redentin, Süd-, West-Nordküste Poel, nordöstl. Breitlingsufer, Boiensdorfer Werder, Halbinsel Wustrow

Wünschenswerte Entwicklung:

- Unterbindung des Befliegens von Kliffs mit Sportgeräten (betrifft Großklützhöved)

A195 Zwergseeschwalbe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von störungsarmen, völlig oder fast vegetationslosen, kiesigen und sandigen Stellen an der Küste ohne Bodenprädatoren (Bruthabitat), Schutz von in Verbindung mit dem Bruthabitat stehenden klaren und fischreichen Flachwasserzonen der Ostsee (Nahrungshabitat) (betrifft sandige und kiesige Stellen ausreichender Größe als Bruthabitat verteilt über die gesamte Küste, Flachwasserzone der Ostsee und Bodden als Nahrungshabitat)

Rastvögel

A062 Bergente

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von zur Ostsee hin offene Bodden und flache Meeresbuchten bei Wassertiefen zwischen 2 und 8 m als Nahrungshabitat, Schutz von benthischen Mollusken, möglichst geringe fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie Schutz der Tagesruheplätze (windgeschützte Buchten oder kleine Seen in der Nähe der Nahrungsgewässer) vor Störungen (betrifft innere Wismarbucht in 2-8 m Tiefe; westl. Salzhaff, Kroy, Kielung, Gollwitz und Gr. Wiek in 2-8 m Tiefe; nordwestl. Teilbereich Kirchsee; Stausee Farpen)

Vorrangige Entwicklung:

- Jagdverbot durch JagdZVO M-V für das gesamte Wassergeflügel einführen (Berücksichtigung vergesellschafteter Arten) (betrifft alle Rastgewässer)

A041 Blässgans

Erhalt durch Schutz:

- Schutz vor Störungen von flachen Küsten mit größeren Bereichen als Schlafgewässer und landseitig nahe gelegenen Bereichen als Sammelplätze sowie Schutz von großen unzerschnittener und möglichst landwirtschaftlich genutzter Flächen als Nahrungshabitat vor Störungen und Zerschneidung (Rastgewässer: große Abschnitte der inneren Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy u. Breitling in 0-2 m Tiefe und Stausee

Farpen; Nahrungshabitat: Grünland <50ha und Ackerfeldblöcke <50ha im gesamten Schutzgebiet)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Windenergieanlagen entfernen (bei Teßmannsdorf), E-Freileitung entfernen (westlich Roggow)

A125 Blässhuhn

Erhalt durch Schutz:

- Erhalt von flachen Küsten- und Boddengewässern mit störungsarmen windgeschützten Bereichen und reicher Submersvegetation oder reichem Angebot benthischer Mollusken, Schutz vor Störungen (betrifft Boltenhagenbucht, innere Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy u. Breitling in 0-3 m Tiefe)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Jagdverbot durch JagdZVO M-V für das gesamte Wassergeflügel einführen (Berücksichtigung vergesellschafteter Arten) (betrifft alle Rastgewässer)

A043 Graugans

Erhalt durch Schutz:

- größerer Gewässer (insbesondere Salzhaff und flacher Meeresbuchten) mit Sandbänken, Flachwasserbereichen und Buchten als Ruhe- und Schlafplatz vor Störungen und Schutz vor Zerschneidung landseitig angrenzender Bereiche als Sammelplätze und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Schutz vor Störungen (Rastgewässer: Lieps, südwestl. Innere Wismarbucht, Walfisch, Kirchsee, Fauler See, östl. Salzhaff, Kroy und Breitling in 0-2 m Tiefe und Stausee Farpen; Nahrungshabitat: Acker- und Grünland bis zu 1 km entfernt vom Rastgewässer, Ackerfeldblöcke >50 ha bis zu 6 km entfernt)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Windenergieanlagen entfernen (bei Teßmannsdorf)
- Störungen der Rastgewässer reduzieren

A036 Höckerschwan

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von Flachwasserbereichen (bis ca. 1 m Wassertiefe) mit reicher Submersvegetation vor Störungen (betrifft Lieps, Walfisch, große Abschnitte der inneren Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy, u. Breitling in 0-1 m Tiefe)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Störungen der Rastgewässer reduzieren (betrifft Teilflächen in den Habitaten Salzhaff, südl. Beitling über Redentiner Bucht bis Wismar, Eggers Wiek bis Wendorf)
- In JagdZVO M-V Jagdverbot im Gewässer- und –randbereich analog jagdbarer Wildgänse einführen (betrifft alle Rastgewässer)

A007 Ohrentaucher

Erhalt durch Schutz:

- Schutz großflächiger fisch- und polychaetenreicher Küstengewässer und Meeresgebiete bis 20 m Wassertiefe vor Störungen von Oktober bis Mai (ins- besondere durch Schiffe und Windenergieanlagen) und möglichst geringen fischereilichen Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze); Schutz vor

Ölverschmutzung (betrifft offenes Meer, innere Wismarbucht, nördl. Breitling und westl. Salzhaff in 2-10 m Tiefe)

A157 Pfuhlschnepfe

Erhalt durch Schutz:

- Schutz von sandigen bis schlickigen Windwattflächen der Küste und der äußeren Bodden, Stränden und Sandbänken an der Küste, Schutz vor Störungen (betrifft Lieps; Windwattflächen und Strände verteilt über die gesamte Küste des Schutzgebietes vom Tarnewitzer Huk im Westen bis an die nordöstliche Grenze des Schutzgebietes im östl. Salzhaff)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Störungen reduzieren (betrifft Pepelower Bucht, Windwatt bei Groß Strömkendorf; alternativ Biensdorfer Werder und Fliemstorfer Huk)

A061 Reiherente

Erhalt durch Schutz:

- Schutz vor Störungen von windgeschützten Gewässerbereichen mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Mausergewässer); sowie Flachwasserbereichen der Großseen, Boddengewässern und flachen Meeresbuchten mit reichen Beständen benthischer Mollusken (Nahrungsgewässer zur Zug- und Überwinterungszeit), möglichst geringe fischereiliche Aktivitäten (bezogen auf Stellnetze) sowie Schutz vor Störungen windgeschützter Gewässerbereiche oder kleinerer Gewässer in der Nähe der Nahrungsgewässer (Tagesruheplätze) (betrifft Boltenhagenbucht und alle Boddengewässer bis zu 8 m Tiefe, Stausee Farpen)

Vorrangige Entwicklung:

- Jagdverbot durch JagdZVO M-V für das gesamte Wassergeflügel einführen (Berücksichtigung vergesellschafteter Arten) (betrifft alle Rastgewässer)

A132 Säbelschnäbler

Erhalt durch Schutz:

- Schutz vor Störungen sandiger bis schlickiger Windwattgebiete am Bodden (betrifft Lieps; Windwattflächen verteilt über die gesamte Küste des Schutzgebietes vom Tarnewitzer Huk im Westen bis an die nordöstliche Grenze des Schutzgebietes im östl. Salzhaff)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Störungen reduzieren (betrifft Eggers Wiek bis Wendorf, Boiensdorfer Werder, südl. Breitling bis Redentiner Bucht)

A067 Schellente

Erhalt durch Schutz:

- Schutz größerer Seen, Flüsse, flacher Meeresbuchten und geschützter Küstenabschnitte mit reichhaltigen Beständen benthischer Mollusken (Nahrungshabitat) sowie Schutz vor Störungen windgeschützter Buchten (Schlaf- und Ruheplatz) (betrifft Boltenhagenbucht und alle Boddengewässer bis zu 5 m Tiefe)

Wünschenswerte Entwicklung:

- Jagdverbot durch JagdZVO M-V für das gesamte Wassergeflügel einführen (Berücksichtigung vergesellschafteter Arten) (betrifft alle Rastgewässer)

A038 Singschwan
Erhalt durch Schutz:
- Schutz vor Störungen von Flachwasserbereichen (Schlafgewässer) sowie großen unzerschnittenen landwirtschaftlich genutzten Flächen als Nahrungshabitat (Rastgewässer: große Abschnitte der inneren Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy u. Breitling in 0-2 m Tiefe und Stausee Farpen; Nahrungshabitat: Ackerfeldblöcke > 50 ha im gesamten Schutzgebiet)

Wünschenswerte Entwicklung:
- Windenergieanlagen entfernen (bei Teßmannsdorf), E-Freileitung entfernen (westlich Roggow)

A037 Zwergschwan
Erhalt durch Schutz:
- Schutz vor Störungen von Flachwasserbereichen (vorzugsweise mit Submersvegetation) oder Überschwemmungsflächen sowie großer unzerschnittener landwirtschaftlich genutzter Flächen als Nahrungshabitat (Rastgewässer: große Abschnitte der inneren Wismarbucht, Kirchsee, Fauler See, Salzhaff, Kroy u. Breitling in 0-2 m Tiefe und Stausee Farpen; Nahrungshabitat: Ackerfeldblöcke > 50 ha im gesamten Schutzgebiet)

Vorrangige Entwicklung:
- Windenergieanlagen entfernen (bei Teßmannsdorf), E-Freileitung entfernen (westlich Roggow)

2.7 Funktionale Beziehungen des SPA zu anderen Schutzgebieten

Vogelarten besitzen insbesondere auch außerhalb der Brutzeit große Aktionsradien, die mehrere Schutzgebiete einschließen können.

2.7.1 Beziehungen zu anderen Natura 2000-Gebieten

Das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ überschneidet sich zu einem großen Teil mit dem FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).
Für das FFH-Gebiet wurde ein Managementplan aufgestellt, in dem die Erhaltungsziele und notwendigen Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen sowie die wünschenswerten Entwicklungsmaßnahmen für die Lebensraumtypen und Arten erarbeitet wurden (Umweltministerium M-V, 2006). Mit Schreiben vom 29.03.2006 wurden die im Managementplan dargestellten fachlichen Grundlagen sowie die getroffenen Aussagen zur Umsetzung zum 29.03.2006 zur verbindlichen Handlungsgrundlage durch das Umweltministerium erklärt.

Im FFH-Gebiet wurden 18 Lebensraumtypen gemäß Anhang I und 8 Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie bestätigt. Im Überschneidungsbereich zum SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind 21 Brutvogelarten gemäß Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie sowie 21 Zugvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie planungsrelevant.
„Schutzzweck ist die Erhaltung des vielfältigen Komplexes aus marinen und Küstenlebensraumtypen, die typisch für den südwestlichen Ostseeraum sind und aufgrund der naturnahen Ausprägungen besonders bedeutsam sind für den Schutz charakteristischer Tier- und Pflanzenarten. Im Sommerhalbjahr sind Teilbereiche besonders wichtig für die relevanten Brutvogelarten sowie für mausernde Wasservögel. Im Winterhalbjahr hat fast das gesamte Gebiet eine

hohe Bedeutung für die Rast und Nahrungsaufnahme von Zugvogelarten. Der günstige Zustand der Lebensräume und Arten ist zu erhalten, der Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Brutvogelarten im ungünstigen Zustand soll wiederhergestellt werden. Darüber hinaus werden für ausgewählte Lebensraumtypen und Arten Entwicklungsmaßnahmen angestrebt.
Wichtige funktionale Voraussetzungen für günstige Erhaltungszustände sind die Sicherung und weitere Verbesserung der Gewässergüte, der Erhalt der natürlichen Morphologie und Hydrologie der Küstengewässer, küstendynamischer Prozesse sowie der relativen Ungestörtheit weiterer Bereiche. Führt die Verbesserung der Wassergüte zum Rückgang von Arten, die an sehr eutrophe Verhältnisse angepasst sind, entspricht diese Entwicklung dem Schutzzweck.
Das Gebiet hat gleichzeitig bereits zum Zeitpunkt der Gebietsmeldung mit seinen Strand- und naturnahen Küstenabschnitten eine sehr hohe Bedeutung für die menschliche Erholung und den Tourismus. Diese Qualitäten sollen erhalten und mit den Anforderungen zum nachhaltigen Schutz der Arten und Lebensräume in Übereinstimmung gebracht werden.“ (Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 Wismarbucht)

Wesentliches Instrument zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen ist die „Freiwillige Vereinbarung Naturschutz, Wassersport und Angeln“ in der Wismarbucht zum Schutz der Vogelarten und sonstigen Tierarten, daneben werden administrative Regelungen mit Gemeinden getroffen und die Notwendigkeit der weiteren intensiven Betreuung der vorhandenen Naturschutzgebiete hervorgehoben.

2.7.2 Beziehungen zu anderen Schutzgebieten

Folgende Tabelle zeigt die Beziehung des Vogelschutzgebiets zu anderen Schutzgebieten gemäß SDB:

Tabelle 4: Schutzgebiete in Beziehung zum SPA "Wismarbucht und Salzhaff" gemäß SDB (2014)

Typ	Name	Art	Anteil [%]
LSG	Salzhaff	*	9
LSG	Hellbachtal	*	1
LSG	Küstenlandschaft Wismar-West (Hansestadt Wismar)	*	1
LSG	Boiensdorfer Werder	*	1
NSG	Wustrow	*	5
NSG	Tarnewitzer Huk	*	1
NSG	Rustwerder	+	1
NSG	Insel Walfisch	+	1

Typ	Name	Art	Anteil [%]
NSG	Insel Langenwerder	+	1
NSG	Fauler See-Rustwerder/ Poel	+	1

* teilweise Überschneidung
\+ eingeschlossen (das gemeldete NATURA 2000-Gebiet umschließt das Schutzgebiet)

3. Beschreibung des Vorhabens

3.1 Technische Beschreibung des Vorhabens

Die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Median Klinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Seitens der LGE ist geplant auf einer Gesamtfläche von ca. 14 ha großzügige Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau, eingebettet in eine landschaftsbezogene Grünplanung, auszuweisen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete nach § 3 bzw. § 4 BauNVO vorgesehen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Maximal wären demnach 182 Wohneinheiten möglich. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015).

Im nördlichen Bereich des Plangebietes - an der Einfahrt zum Plangebiet - ist eine multifunktionale Einrichtung für die infrastrukturelle Ausstattung und Gemeinbedarfszwecke (oder als nicht störendes gewerbliches Grundstück) als Flächenreserve vorgesehen.

Hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung ist die Verlängerung der bisherigen Zufahrts- und Erschließungsstraße zur Median-Klinik vorgesehen. Die Straße soll entsprechend fortgeführt werden. Der Straßenraum ist entsprechend vorsorglich im städtebaulichen Konzept bemessen. Es ist eine Haupterschließungsstraße vorgesehen. Das städtebauliche Konzept ist das Ergebnis von Variantenuntersuchungen. Die Haupterschließungsstraße mündet in eine Wendeanlage. Die getrennte Führung von Fußgängern und Fahrzeugen ist für die Haupterschließungsstraße vorgesehen. In die Haupterschließungsstraße münden verkehrsberuhigte Bereiche, die für die Erschließung der einzelnen Wohnbereiche entwickelt werden sollen. Die verkehrsberuhigten Bereiche sind auch grünordnerisch auszugestalten.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers ist über die bestehende Vorflut vorgesehen. Diese wird im Zuge der Baumaßnahmen umverlegt. Durch die zukünftig bebaute Fläche wird die anfallende Niederschlagsmenge voraussichtlich bei Bemessungsregen („normaler“ Niederschlag) im Sommer um etwa 700 l/s ansteigen, im Winter um etwa 220 l/s. Bei Starkregenereignissen wird die Niederschlagsmenge im Sommer voraussichtlich um etwa 1200 l/s ansteigen, im Winter um 400 l/s.

Die detaillierten Planungsziele und Informationen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar enthalten.

3.2 Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Medianklinik, ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen.

Die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens werden unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.

3.2.1 Baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Als baubedingte Wirkungen werden alle im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bautätigkeit für das Vorhaben stehenden Beeinträchtigungen bezeichnet.

In der Bauphase sind durch den Baubetrieb Lärm-, Licht- und Staubimmissionen sowie optische Störungen durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu erwarten.

3.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Diese Wirkungen können sich potenziell aus den baulichen und sonstigen Anlagen selbst z.B. durch Flächenversiegelung (Flächenverlust von Habitaten), Funktionsverlust von Habitaten und Wirkungen auf funktionale Beziehungen zu anderen Schutzgebieten ergeben.

3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse

Auswirkungen dieser Art resultieren aus der Nutzung der Baugebiete im Plangebiet nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich dabei sind Habitatveränderungen durch Emissionen (Lärm, Licht; Schadstoffe) und Nutzungen der näheren Umgebung.

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.

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.

4. Detailliert untersuchter Bereich

4.1 Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs

Der detailliert untersuchte Bereich ist der Bereich, in welchem die vorhabenbedingten Wirkprozesse prinzipiell zu Betroffenheiten der für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ definierten Erhaltungsziele führen könnten. Dementsprechend sind für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches somit nur jene Wirkprozesse zugrunde zu legen, die für die Schutzobjekte des SPA eine Relevanz aufweisen.

Der detailliert untersuchte Bereich soll den maximal möglichen Einflussbereich der Wirkungen des Projekts auf potenziell gefährdete Maßgebliche Gebietsbestandteile (Erhaltungsziele des SPA) umfassen. Daher orientiert sich die äußere Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereiches an den Wirkprozessen mit der größten räumlichen Reichweite.

Die umweltrelevanten indirekten Auswirkungen der Planung treten insbesondere im das Plangebiet umgebenden Bereich auf. Lärm-, Licht- oder Schadstoffemissionen entstehen durch die Aussendung von Schallwellen, elektromagnetischen Wellen und den Ausstoß von Gasen und Feinstaub.

Auch die Nutzung der näheren Umgebung durch Spazierengehen, Radfahren, Baden und andere Freizeitaktivitäten ist voraussichtlich in der näherer Entfernung zum Wohnort höher als in weit entfernt liegenden Orten d.h. auch diese Nutzungen haben eine bestimmte räumliche Reichweite.

Im Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste (Teil Tourismus, 2002) wird der Freizeitmarkt wie folgt charakterisiert:
„Gesellschaftliche Rahmenbedingungen des Urlaubsmarktes gelten auch für den Freizeitmarkt. Dazu gehören die empirisch zu beobachtenden sinkenden Realeinkommen der Nachfrager, die Änderung der Altersstruktur in Richtung eines steigenden Durchschnittsalters, die Teilung der Gesellschaft in Personengruppen mit viel Freizeit und niedrigem Budget und Gruppen mit wenig Freizeit und umfangreichen finanziellen Möglichkeiten.
Die Nachfrageseite des deutschen Freizeitmarktes ist durch Wechselwirkungen der gesamtwirtschaftlichen Situation und der Freizeit, u.a. aufgrund der zeitlichen und monetären Beziehung zwischen Arbeitszeit und Freizeit gekennzeichnet.“ Generell kann von einer zunehmenden Zeitsouveränität der Deutschen (Flexibilisierung der Arbeitszeit, weitere Abnahme der durchschnittlichen Wochenarbeitszeit, mehr Teilzeitverträge, weniger Überstunden) ausgegangen 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 Freizeit-Monitor 2014 wurde das Freizeitverhalten der Deutschen näher untersucht. Für die Studie wurden 4045 Bundesbürger ab 14 Jahren im Auftrag der Stiftung für Zukunftsfragen interviewt.
Medien wie Radio, Zeitung, Internet, Handy und Festnetz prägten die Top10 der Freizeitaktivitäten von 2014. 97 % der Deutschen schalteten wenigstens einmal pro Woche in die Programme der öffentlich-rechtlichen und privaten Sendeanstalten – über zwei Drittel sogar täglich. Damit belegte „Fernsehen“ in allen Altersgruppen zum 25. Mal in Folge den ersten Platz.
Außerhäusliche Beschäftigungen wie Spazierengehen, Fahrradfahren, Jogging/ Nordic Walking werden dagegen weitaus weniger verfolgt. Nur 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal pro Woche spazieren, 34 % fahren mindestens einmal pro Woche Fahrrad und lediglich 22 % gehen wenigsten einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking.

Bei einem Spaziergang (schlendern bis mäßig gehen) werden in der Stunde maximal 4 km zurückgelegt. Es wird angenommen, dass der größte Teil der zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes aufgrund anderweitiger Verpflichtungen (z.B. einer beruflichen Tätigkeit) nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gehen wird. Die nähere Umgebung um den Bebauungsplan Nr. 82/13 wurde hinsichtlich möglicher Spazierrouten, die innerhalb bzw. angrenzend an das SPA verlaufen, untersucht. Eine nach eigenen Beobachtungen bereits häufig frequentierte Route ist in der folgenden Abbildung rot dargestellt.

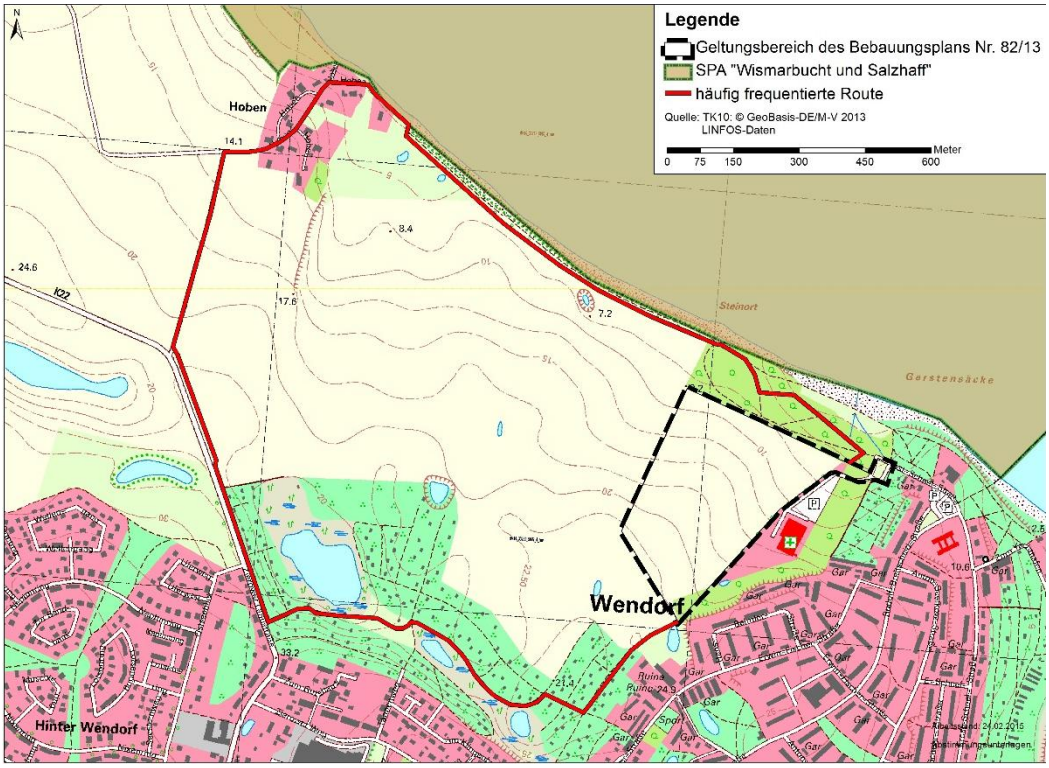


Abbildung 2: häufig frequentierte Route im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82/ 13

Diese Route ist ca. 4,2 km lang. Der Weg verläuft vom nördlichen Bereich des Vorhabengebietes durch den Küstenwald und anschließend küstenparallel auf einem asphaltierten Weg nach Hoben. Von Hoben führt der Weg über eine wenig befahrene Landstraße zur K22. Entlang der K22 verläuft ein Radweg bis Wismar - Hinter Wendorf. Beim Ortseingang der Hansestadt Wismar befindet sich eine Kleingartenanlage, durch die der Weg bis zum südlichen Bereich des Plangebietes führt.
Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner des geplanten Wohngebietes innerhalb des Schutzgebietes überwiegend den küstenparallelen Wander-/ Radweg nördlich des Vorhabengebietes bis nach Hoben nutzen werden.

Einige wenige der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden auch mal einen längeren Spaziergang machen. Dabei ist es möglich, dass die Spaziergänger bei Hoben dem küstenparallelen Weg bis Fliemstorf oder sogar Zierow folgen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen. Daher wird angenommen, dass solche langen Spaziergänge nur eine Ausnahme darstellen und somit vernachlässigbar sind.

Zum Fahrradfahren im oder angrenzend an das SPA kann vom geplanten Wohngebiet nur der asphaltierte, küstenparallele Weg nach Hoben genutzt werden. Ab Hoben führen alle für Fahrräder geeigneten Wege ins Landesinnere, also entfernen sich von dem Vogelschutzgebiet.

Beim Joggen bzw. Nordic Walking werden in der Stunde 6 bis 12 km zurückgelegt. Jogger könnten vom geplanten Wohngebiet aus küstenparallel über Hoben und weiter nach Fliemstorf bzw. Zierow laufen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Der Weg ab Hoben stellt sich als Trampelpfad angrenzend an salzbeeinflussten Röhrichtflächen dar. Den Röhrichtflächen vorgelagert bzw. auch von diesen unterbrochen ist ein naturnaher Strandbereich. An den Röhrichtflächen schließen sich landseitig teilweise Staudenfluren und Dünenvegetation (Strandroggen) an.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass nur ein geringer Teil der zukünftigen Bewohner des vorgesehenen Wohngebietes tatsächlich joggen/ zum Nordic Walking gehen wird. Gemäß des Freizeit-Monitors 2014 gehen lediglich 22 % der Deutschen wenigstens einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking (Im Vergleich dazu: 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal in der Woche spazieren und 34 % fahren mindestens einmal die Woche Fahrrad). Aufgrund der Beschaffenheit des küstenparallelen Pfades ab Hoben (uneben, feucht) wird die tatsächliche Zahl an Joggern/ Nordic Walkern auf diesem Pfad als sehr gering eingeschätzt. Es wird keine wesentliche Erhöhung der Jogger/ Nordic Walker auf dem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Fliemstorf/ Zierow erwartet. Auswirkungen durch Jogger/ Nordic Walker werden daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Eine Badenutzung findet hauptsächlich von Ende Juni bis Anfang September statt. Es wird angenommen, dass die Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 zum Baden hauptsächlich den Strandabschnitt nördlich des Vorhabengebietes

nutzen. Eine Nutzung des Strandabschnittes ab Hoben kann aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes von über 1.000 m zum Strandbereich bei Hoben und der Ausstattung dieser Strandflächen (dem Strand häufig vorgelagerte Röhrichtflächen) ausgeschlossen werden.

Der detailliert untersuchte Bereich wird daher landseitig auf den Bereich zwischen Vorhabengebiet und Hoben, einschließlich eines 100m breiten Wirkungsbereiches um das Vorhabengebiet, sowie eines 200 m weit reichenden wasserseitigen Bereiches festgelegt. Begrenzt wird der Untersuchungsraum im Westen durch eine Straße, die von Hoben an die K22 führt, sowie durch die K22 selbst. Im Süden wird der Untersuchungsraum durch eine Kleingartenanlage und im Nordosten durch die Ostsee begrenzt.

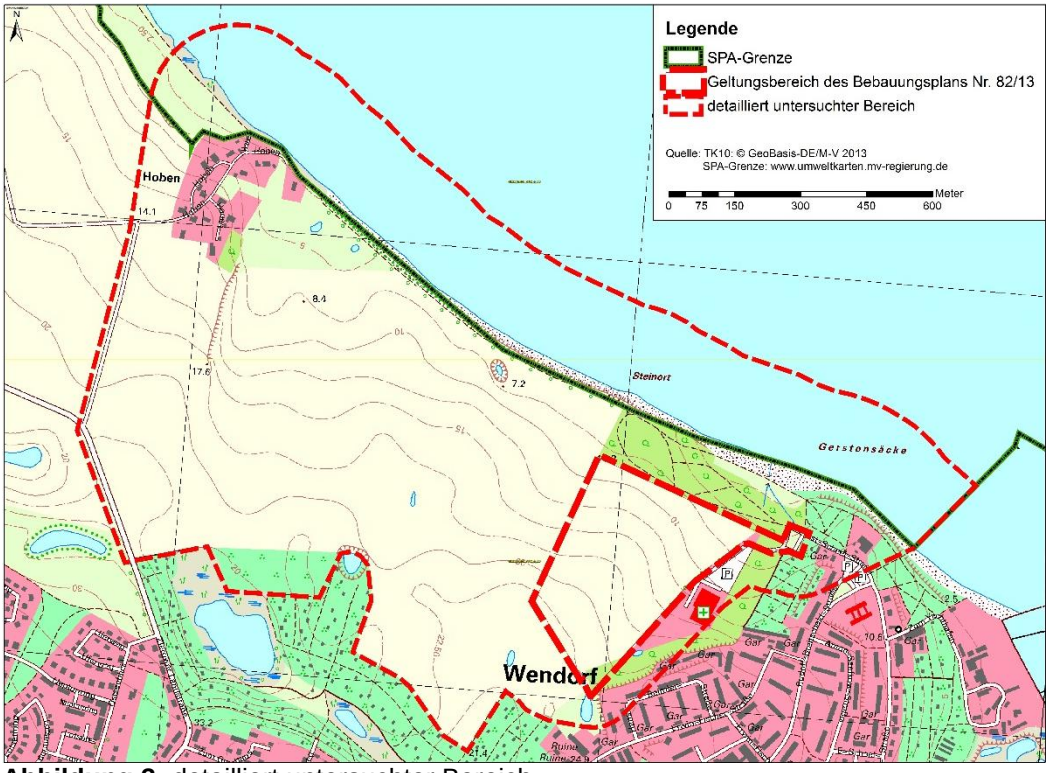


Abbildung 3: detailliert untersuchter Bereich

4.1.1 Potenziell betroffene Zielarten des Schutzgebietes

Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich, wenn Brut- oder Rasthabitate der Zielarten des SPA in dem detailliert untersuchten Bereich liegen. Mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems wurden die im Rahmen der Aufstellung des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ erarbeiteten Habitatflächen (Managementplan, Grundlagenteil (Entwurf), 13. April 2015) mit dem detailliert untersuchten Bereich verschnitten, um die potenziell betroffenen Vogelarten zu ermitteln.

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. Dabei werden folgende Brut- und Rastvogelarten als potentiell betroffene Zielarten des SPA definiert:

Brutvögel

- A048 Brandgans
- A191 Brandseeschwalbe
- A193 Flussseeschwalbe
- A070 Gänsesäger
- A194 Küstenseeschwalbe
- A069 Mittelsäger
- A338 Neuntöter
- A081 Rohrweihe
- A051 Schnatterente
- A176 Schwarzkopfmöwe
- A075 Seeadler
- A182 Sturmmöwe
- A249 Uferschwalbe
- A195 Zwergseeschwalbe

Rastvögel

- A062 Bergente
- A041 Blässgans
- A125 Blässhuhn
- A043 Graugans
- A036 Höckerschwan
- A007 Ohrentaucher
- A157 Pfuhlschnepfe
- A061 Reiherente
- A132 Säbelschnäbler
- A067 Schellente
- A038 Singschwan
- A037 Zwergschwan

Die im detailliert untersuchten Bereich und der näheren Umgebung vorkommenden Habitate der der Brut-, Rast- und Mauservögel gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ sind in den Karten 1 bis 4 dargestellt. Die Karten 1 bis 4 sind der FFH-VU als Anlage beigefügt.

4.2 Grundlagen und Datenlücken

Grundlage für die Verträglichkeitsprüfung sind die Datenerhebungen aus der Managementplanung für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ mit Stand vom 13. April 2015. Etwaige 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.

4.3 Beschreibung des detailliert untersuchten Bereichs

4.3.1 Übersicht über die Landschaft

Die Landschaft des detailliert untersuchten Bereiches wird gegenwärtig zu einem großen Teil durch eine landwirtschaftliche Ackerfläche mit einzelnen kleinen Stillgewässern und im Nordosten durch Küsten- und Flachwasserbereiche der Ostsee bestimmt. Im östlichen Bereich des detailliert untersuchten Bereiches befinden sich weiterhin ein Küstenwald angrenzend an die Ostsee, Laubholzbestände mit heimischen Arten und der Bereich der Medianklinik. Im nordwestlichen Bereich befindet sich das ehemalige Fischer- und Büdnerdorf Hoben. Von dem Küstenwald führt ein ausgebauter, küstenparalleler Weg nach Hoben. Dieser Weg ist durch Gehölzstrukturen an der Steilküste von der Ostsee aus überwiegend sichtverschattet.

Begrenzt wird der detailliert untersuchte Bereich im Westen durch eine Straße, die von Hoben an die K22 führt, sowie durch die K22 selbst. Im Süden wird der detailliert untersuchte Bereich durch eine Kleingartenanlage sowie einem Gewässer und im Südosten durch Siedlungsflächen der Hansestadt Wismar begrenzt. Nordöstlich des detailliert untersuchten Bereichs befinden sich weitere Wasserflächen der Ostsee.

4.3.2 Brutvogelarten des Schutzgebietes

A048 Brandgans
„Die Habitate der Brandgans liegen verstreut entlang der Küste. Den größten Flächenanteil nehmen dabei die Habitate auf dem Festland ein. Da auf dem Festland Prädatoren in der Regel nicht unter Kontrolle zu halten sind, wurden alle Festlandhabitate hinsichtlich des Bewertungsparameters 2.1 „Beeinträchtigungen durch Prädatoren" mit „C" bewertet. Der hohe Flächenanteil der Festlandhabitate führt bei der Gesamtbewertung zum Erhaltungszustand „C". Diese Situation war bereits zum Referenzzeitpunkt gegeben, wurde aber bei der Ermittlung des Erhaltungszustandes nicht berücksichtigt, so dass es seinerzeit zu einer günstigeren Einschätzung („B") kam“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).
Das Habitat innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs wurde ebenfalls mit „C“ bewertet, da die Bewertungsparameter „Beeinträchtigungen durch Störung potenzieller Bruthabitate während der Brutzeit durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten)“ sowie „Beeinträchtigungen durch Prädatoren“ mit „C“ beurteilt wurden.

A191 Brandseeschwalbe
Das Habitat der Brandseeschwalbe innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs wurde aufgrund von „Beeinträchtigungen durch einzelne Gehölzstrukturen mit einer Höhe von mehr als 3 m im Habitat“ im Rahmen der Erstellung des Managementplans mit „B“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand als gut („B“) beurteilt.

A193 Flussseeschwalbe
Das Habitat der Flussseeschwalbe innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs wurde mit hervorragend („A“) bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls mit hervorragend („A“) angegeben.

A070 Gänsesäger
„Die aktuelle Einschätzung des Erhaltungszustandes "C" (Gesamtbewertung) ergibt sich hauptsächlich durch die Bewertung eines Strukturparameters (Anzahl von Altbäumen mit Höhlen im Uferbereich) und durch die Bewertung potenzieller Störungen anhand des Wegesystems in Ufernähe und wasserseitiger Störungen. Beim Abgleich dieser Parameter mit der Situation zum Referenzzeitpunkt ergab sich, dass es seitdem keine nennenswerten Änderungen gab, so dass die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach „C" geändert werden muss“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).
Auch das Habitat des Gänsesägers, welches innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches liegt, wurde aufgrund der geringen Anzahl an Altbäumen/ Kopfbäumen mit Höhlen im Uferbereich sowie Beeinträchtigungen durch landseitige Störungen durch Freizeitnutzung an den Bruthabitaten (Zugänglichkeit, vorhandene Wege) zur Brutzeit und wasserseitigen Störungen durch Freizeitnutzung zur Brutzeit mit „C“ bewertet.

A194 Küstenseeschwalbe
Das Habitat der Küstenseeschwalbe, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Störungen potenzieller Bruthabitate während der Brutzeit durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „B“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als gut („B“) beurteilt.

A069 Mittelsäger
Das Habitat des Mittelsägers, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Beeinträchtigungen durch Prädatoren mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.

A070 Neuntöter
Das Habitat des Neuntöters, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund des hohen Anteils des Habitatrandes zu intensiv genutzten Acker- oder Grünlandflächen mit „C“ bewertet.
„Neben der größten Bewertungseinheit, welche die Offenlandflächen der Halbinsel Wustrow umfasst und für die ein sehr guter Erhaltungszustand ermittelt wurde, gibt es zahlreiche, über das Gesamtgebiet verteilte kleinere Bewertungseinheiten. Ein größerer Teil dieser Flächen ist aufgrund verschiedener Bewertungsparameter mit „C" bewertet worden. Am häufigsten führte dabei die zu geringe Habitatgröße zur Bewertung „C" (in 27 von 39 Fällen). Beim Abgleich der Bewertungsparameter mit der Situation zum Referenzzeitpunkt ergab sich, dass es seitdem keine nennenswerten Änderungen gab, so dass die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von „B" nach „C" geändert werden muss“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A081 Rohrweihe
„Für die Rohrweihe wurde eine Gesamthabitatfläche von 1.793,5 ha abgegrenzt, welche aufgrund von Überlappungen der Nahrungshabitate zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst wurde. Die aktuelle Bewertung dieser Habitatflächen mit „C" ergibt sich aufgrund des geringen

Grünlandanteiles an der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie aufgrund der potenziellen Beeinträchtigung durch eine Windenergieanlage (bei Teßmannsdorf), die innerhalb des Schutzgebiets steht. Hinsichtlich beider o. g. Faktoren war die Situation zum Referenzzeitpunkt schon so gegeben wie aktuell festgestellt, so dass die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach "C" geändert werden muss“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A051 Schnatterente
Das Habitat der Schnatterente, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund der geringen Habitatgröße sowie Beeinträchtigungen durch Prädatoren und Störungen potenzieller Bruthabitate während der Brutzeit durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand der Art als „A“ eingeschätzt.

A176 Schwarzkopfmöwe
Das Habitat der Schwarzkopfmöwe, das sich im westlichen Teil des detailliert untersuchten Bereichs befindet, wurde mit hervorragend („A“) bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls mit hervorragend („A“) angegeben.

A075 Seeadler
Für den Seeadler wurde im gesamten SPA lediglich ein Habitatkomplex ausgewiesen. Dieses befindet sich zum Teil auch innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs.
„Für den Seeadler wurde aktuell der Erhaltungszustand „C" ermittelt. Die Kategorie „C" ergab sich vor allem durch den sehr hohen Flächenanteil der Habitate, welche durch die im EU-Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff" sich befindliche Windkraftanlage potenziell beeinträchtigt werden. Ferner führte auch ein zu dichtes Wegesystem in den Bruthabitaten zum ungünstigen Erhaltungszustand. Da diese Situation bereits auch zum Referenzzeitpunkt gegeben war, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach "C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A182 Sturmmöwe
Für die Sturmmöwe wurde im gesamten SPA lediglich ein Habitatkomplex ausgewiesen. Dieser befindet sich zum Teil auch innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs.
Die Einstufung des Erhaltungszustandes des Habitats der Sturmmöwe wurde im Entwurf des Grundlagenteils des Managementplanes für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: April 2015) mit „C“ bewertet. Grund war der zu geringe Anteil von Sommergetreidekulturen auf den Ackerflächen. Dieser Punkt wurde neu bewertet, sodass im Entwurf mit Stand von September 2015 das Habitat der Sturmmöwe auf „B“ hochgestuft wurde.

A249 Uferschwalbe
Das Habitat der Uferschwalbe, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund der geringen Höhe des Kliffs sowie Störungen potenzieller Bruthabitate während der Brutzeit durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „C“ bewertet.

Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.
„Für die Uferschwalbe ist aktuell der Erhaltungszustand "C" ermittelt worden, obwohl von den Habitatstrukturen und der Anzahl geeigneter Habitate her sehr gute Bedingungen für die Art vorhanden sind. Die Abstufung in die Kategorie "C" erfolgte hauptsächlich aufgrund der Beeinträchtigungen der Kliffs um Großklützhöved durch das Befliegen mit Luftsportgeräten während der Brutzeit. Diese Kliffs würden ohne die Beeinträchtigungen durch das Befliegen mit Sportgeräten mit der Kategorie "A" bewertet werden. Aufgrund des großen Anteiles dieses Kliffs an der Gesamthabitatfläche (ca. 52 %) und im Zusammenhang mit weiteren "C"-Abschnitten geringeren Ausmaßes ergibt sich eine Abwertung des gesamten Erhaltungszustandes in die Kategorie "C". Da diese Beeinträchtigung bereits zum Referenzzeitpunkt gegeben war, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach "C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A195 Zwergseeschwalbe
Das Habitat der Zwergseeschwalbe, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Beeinträchtigungen durch Prädatoren mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.

4.3.3 Rastvogelarten des Schutzgebietes

A062 Bergente, A061 Reiherente, A067 Schellente
Die Habitate der Bergente, Reiherente und der Schellente, welche sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befinden, wurden aufgrund von Beeinträchtigungen durch Bejagung des Rastgewässers im Entwurf des Grundlagenteils des Managementplanes für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Stand: April 2015) mit „C“ bewertet. Der ungünstige Erhaltungszustand ergab sich bei diesen Wasservogelarten ausschließlich durch den mangelnden oder nicht vorhandenen Schutz vor einer Bejagung an den Rastgewässern. Während Schellente und Blässhuhn nach der JagdZVO M-V an und auf Gewässern bejagt werden können, ist für die Bergente und die Reiherente die Jagdzeit aufgehoben, so dass diese Arten formal nicht bejagt werden dürfen. Da die letztgenannten Arten jedoch oft vergesellschaftet mit Arten vorkommen, die bejagt und von diesen nicht immer sicher unterschieden werden können (insbesondere Tafelente, Schellente und Blässhuhn) kann in der Praxis nicht ausgeschlossen werden, dass es trotz Aufhebung der Jagdzeit zur Bejagung von Berg- und Reiherente kommt. Die Regelungen in der JagdZVO M-V zum Schutz dieser Arten sind daher unzureichend, so dass auch bei diesen Arten bezüglich des auf die JagdZVO M-V bezogenen Bewertungsparameters die Kategorie "C" vergeben wurde.
Dieser Punkt wurde im Entwurf des Managementplanes mit Stand von September 2015 neu bewertet, sodass die Erhaltungszustände der Bergente, Reiherente und Schellente nun in „B“ eingestuft werden.

A125 Blässhuhn
Für das im detailliert untersuchten Bereich liegende Habitat des Blässhuhns wurde der Erhaltungszustand aufgrund der geringen Habitatgröße sowie der Beeinträchtigungen durch Bejagung des Rastgewässers mit „C“ bewertet.

Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls mit „C“ angegeben.

A041 Blässgans, A043 Graugans, A038 Singschwan, A037 Zwergschwan
Die Habitate der Blässgans, Singschwans und des Zwergschwans, welche sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befinden, wurden aufgrund der Größe des Flachwasserbereichs und der Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen mit „C“ bewertet.
Der Erhaltungszustand des Habitats der Graugans im detailliert untersuchten Bereich wurde aufgrund der geringen Schlafplatzgröße sowie Beeinträchtigungen durch Störung potenzieller Rastgewässer durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) und Windenergieanlagen mit „C“ bewertet.
Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand für alle Arten mit „C“ angegeben.
„Für diese Arten wurde jeweils eine Bewertungseinheit mit einer größeren Anzahl von Teilhabitaten abgegrenzt und aktuell der Erhaltungszustand "C" ermittelt. Da bei allen vier Arten ein sehr großer Anteil der Teilhabitate durch im EU-Vogelschutzgebiet befindliche Windenergieanlage potenziell beeinträchtigt wird, ergibt sich für diese Habitate hinsichtlich der Beeinträchtigungen die Bewertungskategorie "C", was aufgrund des großen Anteiles an der Gesamthabitatfläche jeweils zum Erhaltungszustand "C" führt. Da diese Situation bereits auch zum Referenzzeitpunkt gegeben war, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" bei allen vier Arten nach "C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A036 Höckerschwan
Das Habitat des Höckerschwans, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Störungen durch menschliche Präsenz (Bootsverkehr, Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) und Störungen durch Wasservogeljagd an den Ruhegewässern mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.
„Beim Höckerschwan wurden von den 12 abgegrenzten Bewertungseinheiten 8 hinsichtlich der Störungen durch menschliche Präsenz mit „C" bewertet. Diese Habitate nehmen ca. 62 % der Gesamthabitatfläche ein, so dass sich durch diesen hohen Flächenanteil der Erhaltungszustand „C" für diese Art ergibt. Darüber hinaus unterliegt der Höckerschwan dem Jagdrecht und ist durch die JagdZVO M-V an seinen Rastgewässern von der Bejagung nicht ausgenommen. Dadurch wurden alle Habitate des Höckerschwans hinsichtlich des Bewertungsparameters 2.2 mit „C" bewertet. Da die Beeinträchtigungen dieser Habitate in dem aktuell festgestellten Ausmaß nicht unterschieden ist vom Ausmaß zum Referenzzeitpunkt, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von "B" nach „C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A007 Ohrentaucher
Das Habitat des Ohrentauchers, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befindet, wurde mit hervorragend („A“) bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls mit hervorragend („A“) angegeben.

A157 Pfuhlschnepfe
Das Habitat der Pfuhlschnepfe, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Störungen durch menschliche Präsenz (Bootsverkehr, Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.
„Für die Pfuhlschnepfe wurden 30 Habitate ausgewiesen. Der aktuell ermittelte Erhaltungszustand „C" ergibt sich vor allem dadurch, dass 11 Habitate durch Freizeitaktivitäten gestört werden und diese Habitate somit hinsichtlich der Beeinträchtigungen mit „C" bewertet wurden. Diese Habitate nehmen 37 % der Gesamthabitatfläche ein, so dass sich durch diesen hohen Flächenanteil der Erhaltungszustand „C" für diese Art ergibt. Da die Beeinträchtigungen dieser Habitate in dem aktuell festgestellten Ausmaß bereits zum Referenzzeitpunkt bestanden, muss die ursprüngliche Einschätzung des Erhaltungszustandes von „B" nach „C" geändert werden“ (Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015).

A132 Säbelschnäbler
Das Habitat des Säbelschnäblers, welches sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereiches befindet, wurde aufgrund von Störungen durch menschliche Präsenz (Bootsverkehr, Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) mit „C“ bewertet. Bei der Gesamtbewertung wurde der Erhaltungszustand ebenfalls als „C“ angegeben.

4.3.4 Sonstige für die Erhaltungsziele relevanten Strukturen und/ oder Funktionen

In der folgenden Tabelle werden weitere standörtliche oder funktionelle Bestandteile für einen günstigen Erhaltungszustand, welche ebenfalls als maßgeblich zu betrachten sind, aufgeführt. Die Informationen sind dem Managementplan für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Grundlagenteil, Entwurf, 13. April 2015) entnommen.

Tabelle 5: Weitere standörtliche oder funktionelle maßgebliche Bestandteile im Gebiet (Quelle: Managementplan des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Stand: Entwurf April 2015)

Standörtliche oder funktionelle „maßgebliche Bestandteile“ im Gebiet	**betroffene Arten**	**Bemerkungen**
Altbäume mit Großhöhlenangebot	Gänsesäger	maßgeblich als Brutstätte
reiche Submersvegetation	Blässhuhn, Höckerschwan, Reiherente [b], Schnatterente, Zwergschwan	maßgeblich für den Nahrungserwerb
geringer Druck durch Bodenprädatoren	Austernfischer, Brandgans, Brandseeschwalbe, Flussseeschwalbe, Küstenseeschwalbe, Mittelsäger, Rohrweihe, Rotschenkel, Säbelschnäbler [b], Sandregenpfeifer,	maßgeblich für den Bruterfolg

Standörtliche oder funktionelle „maßgebliche Bestandteile“ im Gebiet	**betroffene Arten**	**Bemerkungen**
	Schnatterente, Schwarzkopfmöwe, Sturmmöwe, Zwergseeschwalbe	
reichhaltige Bestände benthischer Mollusken	Bergente, Blässhuhn, Eiderente, Reiherente [r], Schellente	maßgeblich für Nahrungserwerb
fischreiche und klare Flachwasserbereiche	Brandseeschwalbe, Eisvogel, Fischadler, Flussseeschwalbe, Gänsesäger, Küstenseeschwalbe, Mittelsäger, Zwergseeschwalbe	maßgeblich für Nahrungserwerb
fisch- und wasservogelreiche Gewässer	Seeadler	maßgeblich für Nahrungserwerb
fisch- und polychaetenreiche Küstengewässer	Ohrentaucher	maßgeblich für Nahrungserwerb
nahrungsreiche Flachwasserbereiche (Na.: Fische und/oder Lurche und/oder Wasserinsekten)	Rohrdommel	maßgeblich für Nahrungserwerb

5. Beurteilung der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes

5.1 Beschreibung der Bewertungsmethode

Der Referenzraum für die Bewertung der Erheblichkeit vorhabenbedingter Beeinträchtigungen ist das gesamte Vogelschutzgebiet.

Als allgemein gängige und anerkannte Vorgehensweise für die Beurteilung der Erheblichkeit hat sich die Methode nach LAMBRECHT und TRAUTNER etabliert, die im Rahmen eines FuE-Vorhabens „Fachinformationssystem und Fachkonvention zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP" (Schlussstand Juni 2007) erarbeitet wurde. Betrachtet wurden darin direkte und dauerhafte Flächenverluste sowie graduelle Funktionsverluste der nach den gebietsspezifischen Erhaltungszielen geschützten Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie bzw. Habitaten der Tierarten nach Anhang II FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie.

Eine Beurteilung der Erheblichkeit nach LAMBRECHT und TRAUTNER ist für das hier betrachtete Vorhaben nicht erforderlich, da bei Umsetzung des Vorhabens keine direkten und dauerhaften Flächen- oder graduellen Funktionsverluste der

Vogelhabitate erwartet werden (siehe nachfolgende Aussagen unter Punkt 5.2 ff.).

5.2 Beeinträchtigungen der Zielarten des Schutzgebietes

5.2.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ können als unerheblich bewertet werden. Maßgeblich sind Lärm-, Licht- und Staubemissionen, die durch die Bautätigkeiten entstehen. Das Plangebiet ist ca. 130 m von dem SPA entfernt. Gemäß den (unveröffentlichten) Ergänzungen zu den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V wirken diese Emissionen in der Wirkzone 1 ca. 50 m weit mit einer Intensität von 0,6 und in der Wirkzone 2 ca. 200 m weit mit einer Intensität von 0,2 (s. Abbildung 4). Innerhalb der Zone II liegen Habitate folgender Vogelarten: als Brutvögel Zwergseeschwalbe, Brandseeschwalbe, Flussseeschwalbe, Küstenseeschwalbe, Mittelsäger, Seeadler, Gänsesäger, Uferschwalbe und Brandgans und als Rastvögel Blässgans, Höckerschwan, Zwergschwan, Singschwan, Reiherente, Schellente, Blässhuhn, Säbelschnäbler und Pfuhlschnepfe.
Aufgrund der geringen Intensität der Emissionen in der Wirkzone II sowie der Tatsache, dass diese durch den vorgelagerten Küstenschutzwald zusätzlich gemindert werden, können auch bei länger andauernden Bautätigkeiten erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

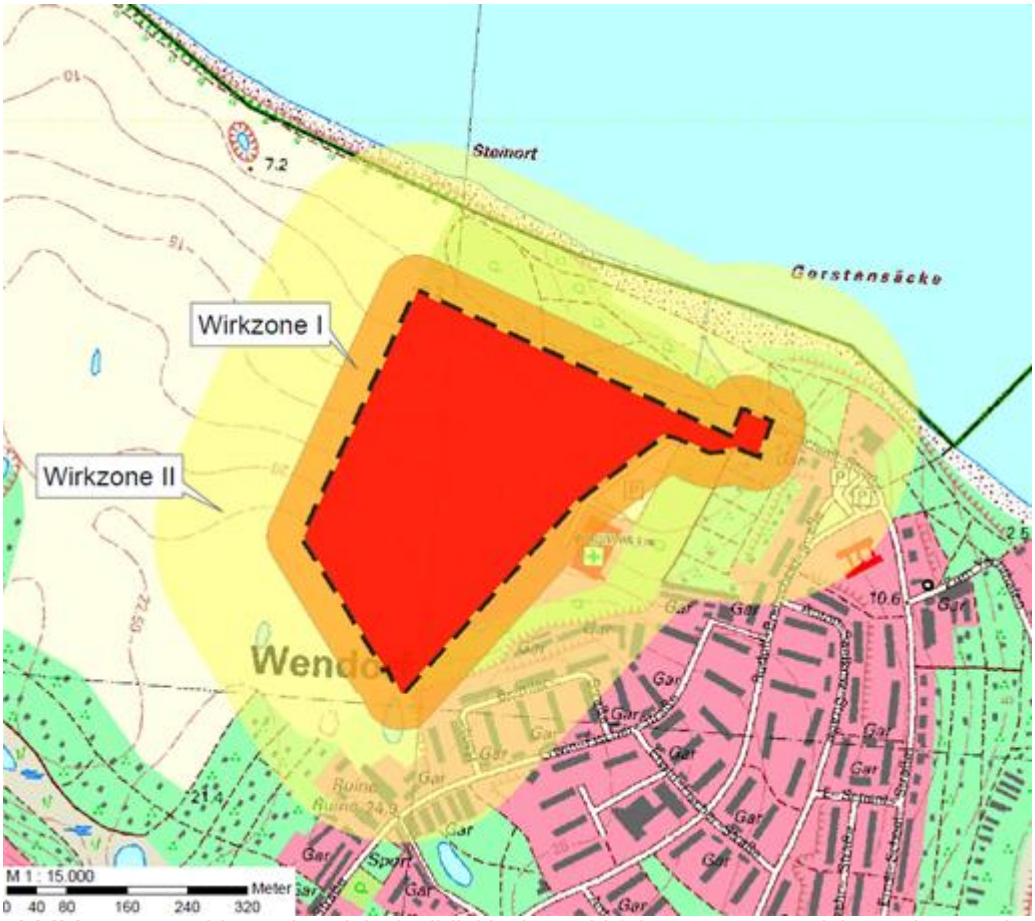


Abbildung 4: Wirkungsbereich (gelblich) der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize ausgehend von der Bebauung nach der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 (Geltungsbereich rot)

5.2.2 Anlagenbedingte Auswirkungen

Aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes zu dem SPA ist ein direkter Flächenverlust bzw. ein anlagenbedingter Funktionsverlust von Habitaten der Zielarten des SPA innerhalb des Schutzgebietes auszuschließen.

Es sind keine für die Erhaltungsziele relevanten funktionalen Beziehungen zwischen dem SPA und dem Planungsraum gegeben, auf die anlagenbedingte Wirkungen einen Einfluss haben könnten.

Die geplante, maximal zweigeschossige Bebauung erhebt sich nicht über umliegende Gebäude- und Gehölzstrukturen und stellt somit keine Störung für überfliegende Rastvogelbestände dar. Somit werden Flugbewegungen zwischen dem hier betrachteten SPA und anderen mit diesem in Beziehung stehenden NATURA2000-Gebieten bei Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen können daher ausgeschlossen werden.

5.2.3 Betriebsbedingte Auswirkungen

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. Die Auswirkungen der Wirkfaktoren Lärm, Licht und Störreize, die direkt von dem geplanten Wohngebiet ausgehen werden, sind in Abbildung 4 dargestellt. Für die fertiggestellte Wohnbebauung werden die Wirkintensitäten als geringer angenommen als während der Bauphase. Die Wirkintensitäten betragen in der Wirkzone I 0,5 und in der Wirkzone II 0,1.
Innerhalb der Wirkzone II befinden sich Habitate folgender Arten:

- Brutvogelarten: Fluss-, Zwerg-, Brand-, Küstenseeschwalbe, Uferschwalbe, Seeadler, Brandgans, Gänsesäger und Mittelsäger
- Rastvogelarten: Sing-, Zwerg-, Höckerschwan, Blässgans, Reiherente, Schellente, Blässhuhn, Säbelschnäbler und Pfuhlschnepfe

Durch den vorgelagerten Küstenschutzwald und die geplanten Gehölze am Rand des Planbereichs wird die ohnehin geringe Wirkintensität von 0,1 weiter vermindert.

- Optische Reize durch Licht, Bewegungen und die Gebäude an sich können durch die umgebenden Gehölzstrukturen ausgeschlossen werden.
- Lärmstörungen werden gemindert. Im Schallgutachten für den Planbereich wurde für den Tag ein Wert von etwa 56 dB(A) und für die Nacht von etwa 47 dB(A) ermittelt. Dieser ist innerhalb der Wirkzone II durch die geringe Wirkintensität von 0,1 gemindert und wird zusätzlich durch den etwa 100 m breiten Küstenschutzwald um etwa 10 dB(A) reduziert (GARNIEL ET AL., 2007, nach www.staedtebauliche-laermfibel.de, zugegriffen 2015). Dadurch ergeben sich Lärmbelastungen küstennah hinter dem Küstenschutzwald von weniger als 46 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht. Diese Werte liegen deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwerts (etwa 52 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts) für lärmempfindliche Vogelarten (Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, 2010).

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu dem SPA und der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

Da über die Vorflut das Niederschlagswasser in die Ostsee eingeleitet wird, ist potentiell eine Beeinträchtigung der küstennahen Habitate möglich. Aufgrund des im Verhältnis zur Wassermenge der Ostsee relativ geringen Zuflusses durch die Vorflut – auch nach der Bebauung – und dem Verdünnungseffekt ist nicht davon auszugehen, dass Habitate der relevanten Vogelarten durch eine Senkung des Salzgehaltes oder Nährstoffeinträge betroffen sind.

2013 lebten im Stadtteil Wendorf 11.450 Einwohner. Diese entfallen auf den Stadtteilbezirk Wendorf mit 8.809, auf Hinter Wendorf mit 2.603 und Hoben mit 38 Einwohnern.
Im Zeitraum 2000-2013 war ein kontinuierlicher Rückgang der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um insgesamt 1.263 Einwohner zu verzeichnen (Hansestadt Wismar, 2015).

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar ist beabsichtigt im Bereich Seebad Wendorf, westlich der Medianklinik, ein reines Wohngebiet zu entwickeln. Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Errichtung von maximal 91 Grundstücken mit jeweils 1-2 Wohneinheiten vorgesehen. Wenn durchschnittlich 3 Personen pro Wohneinheit angenommen werden, werden ca. 400–550 zusätzliche Einwohner durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 erwartet. Da in der Regel nicht von einer minimalen bzw. maximalen Ausnutzung ausgegangen wird, wird eine Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil Wendorf um ca. 500 Einwohner erwartet. Es wird abgeschätzt, dass im Stadtteil Wendorf ca. 4.000 Einwohner in Bereichen mit gleichen Standorteigenschaften leben. Somit wird in der Umgebung des Vorhabengebietes eine Erhöhung der Einwohner um ca. 10 % erwartet. Für den gesamten Stadtteil Wendorf ergibt sich eine Erhöhung der Einwohnerzahl um etwa 4 %.
Mit den zusätzlichen Einwohnern durch das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geplante Wohngebiet ist die Einwohnerzahl im Stadtteil Wendorf immer noch geringer als im Jahr 2000.

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 Freizeit-Monitor 2014 wurde das Freizeitverhalten der Deutschen näher untersucht. Für die Studie wurden 4045 Bundesbürger ab 14 Jahren im Auftrag der Stiftung für Zukunftsfragen interviewt.
Medien wie Radio, Zeitung, Internet, Handy und Festnetz prägten die Top10 der Freizeitaktivitäten von 2014. 97 % der Deutschen schalteten wenigstens einmal pro Woche in die Programme der öffentlich-rechtlichen und privaten Sendeanstalten – über zwei Drittel sogar täglich. Damit belegte „Fernsehen“ in allen Altersgruppen zum 25. Mal in Folge den ersten Platz.
Außerhäusliche Beschäftigungen wie Spazierengehen, Fahrradfahren, Jogging/ Nordic Walking werden dagegen weitaus weniger verfolgt. Nur 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal pro Woche spazieren, 34 % fahren mindestens einmal pro Woche Fahrrad und lediglich 22 % gehen wenigsten einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking.
Laut Freizeit-Monitor 2014 gehen dabei 58 % der Ruheständler einmal pro Woche Spazieren, junge Erwachsene nur zu 24 %, Paare zu 34 % und Familien zu 41 %. Da davon auszugehen ist, dass im geplanten Wohngebiet Seebad Wendorf auch Ruheständler und nicht nur Familien/ Paare/ Singles wohnen werden, werden die Ruheständler zu einem Anteil von 30 % an den voraussichtlichen Einwohnern einberechnet. Bei voraussichtlich 500 Einwohnern im geplanten Wohngebiet „Seebad Wendorf“ ergeben sich daraus etwa 167 Ruheständler und 333 andere Einwohner (Familien, Paare, Singles).
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. Bis zu 41 % der Bewohner werden voraussichtlich mindestens einmal pro Woche außerhäuslichen Freizeitaktivitäten nachgehen (Anteile in Prozent der Ruheständler, Familien, Paaren und jungen Erwachsenen am Spazierengehen zu Anteilen der Einwohnerzahlen; andere außerhäusliche Aktivitäten in der näheren Umgebung werden seltener durchgeführt).

Im Freizeit-Monitor 2014 werden an Werktagen durchschnittlich 4 Stunden Freizeit angegeben. Familien haben dabei mit knapp 3 Stunden die wenigste Freizeit, Ruheständler mit knapp 5 Stunden die meiste. Werktags ist daher davon auszugehen, dass der größte Anteil der zukünftigen Bewohner keine Spaziergänge unternimmt oder dies nur in Ausnahmefällen. Ruheständler werden hingegen häufiger Zeit für Spaziergänge aufbringen können. Daher wird angenommen, dass im Durchschnitt aller zukünftigen Einwohner des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 vorgesehenen Wohngebietes aufgrund anderweitiger Verpflichtungen (z.B. einer beruflichen Tätigkeit) nicht länger als 1 Stunde pro Tag spazieren gegangen wird.
Bei einem Spaziergang (schlendern bis mäßig gehen) werden in der Stunde maximal 4 km zurückgelegt. Unter Punkt 4.1 „Begründung für die Abgrenzung des detailliert untersuchten Bereichs“ wird eine für die zukünftigen Bewohner des Bebauungsplanes Nr. 82/13 geeignete Spazierroute, die nach eigenen Beobachtungen bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert wird, vorgestellt.
Dieser Weg führt vom Vorhabengebiet über einen asphaltierten küstenparallelen Weg innerhalb des SPA nach Hoben, anschließend landeinwärts über die K22 nach Hinter Wendorf und schließlich über eine Kleingartenanlage zurück zum Vorhabengebiet.
Der innerhalb des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ gelegene, küstenparallele Weg nach Hoben ist durch Gehölzstrukturen an der Steilküste überwiegend sichtverschattet. Auswirkungen auf die Zielarten des SPA durch die Nutzung des Weges werden daher ausgeschlossen.

Zum Fahrradfahren im oder angrenzend an das SPA kann vom geplanten Wohngebiet nur der zuvor genannte asphaltierte, küstenparallele Weg nach Hoben genutzt werden. Aufgrund der sichtverschattenden Gehölze können auch Auswirkungen auf die Zielarten des SPA durch Fahrradfahrer ausgeschlossen werden. Ab Hoben führen alle für Fahrräder geeigneten Wege ins Landesinnere, also entfernen sich von dem Vogelschutzgebiet.

Einige wenige der zukünftigen Bewohner des Vorhabengebietes werden auch mal einen längeren Spaziergang machen. Dabei ist es möglich, dass die Spaziergänger bei Hoben dem küstenparallelen Weg/ Pfad bis Fliemstorf oder sogar Zierow folgen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewohner eines Wohngebietes auch anderweitige Verpflichtungen (z.B. eine berufliche Tätigkeit) haben, die die Freizeit der Bewohner begrenzen. Ruheständler mit mehr Freizeit werden zwar vermutlich häufiger spazieren gehen, aber aufgrund ihres Alters werden nicht alle die Ausdauer besitzen, weite Spaziergänge zu unternehmen. Daher wird angenommen, dass solche langen Spaziergänge nur eine Ausnahme darstellen und Auswirkungen somit vernachlässigbar sind.

Beim Joggen bzw. Nordic Walking werden in der Stunde 6 bis 12 km zurückgelegt. Jogger könnten vom geplanten Wohngebiet aus küstenparallel über Hoben und weiter nach Fliemstorf bzw. Zierow laufen. Bei diesem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Zierow handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Der Weg ab Hoben stellt sich als Trampelpfad angrenzend an salzbeeinflussten Röhrichtflächen dar. Den Röhrichtflächen vorgelagert bzw. auch von diesen unterbrochen ist ein

naturnaher Strandbereich. An den Röhrichtflächen schließen sich landseitig teilweise Staudenfluren und Dünenvegetation (Strandroggen) an.

Aufgrund der Ergebnisse des Freizeit-Monitors 2014 wird angenommen, dass nur ein geringer Teil der zukünftigen Bewohner des vorgesehenen Wohngebietes tatsächlich joggen/ zum Nordic Walking gehen wird. Gemäß des Freizeit-Monitors 2014 gehen lediglich 22 % der Deutschen wenigstens einmal pro Monat joggen/ zum Nordic Walking (Im Vergleich dazu: 39 % der Deutschen gehen mindestens einmal in der Woche spazieren und 34 % fahren mindestens einmal die Woche Fahrrad). Aufgrund der Beschaffenheit des küstenparallelen Pfades ab Hoben (uneben, feucht) wird die tatsächliche Zahl an Joggern/ Nordic Walkern auf diesem Pfad als sehr gering eingeschätzt. Es wird keine wesentliche Erhöhung der Jogger/ Nordic Walker auf dem küstenparallelen Pfad von Hoben bis Fliemstorf/ Zierow erwartet. Auswirkungen durch Jogger/ Nordic Walker werden daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Eine Badenutzung findet hauptsächlich von Ende Juni bis Anfang September statt. Es wird angenommen, dass die Bewohner des Bebauungsplans Nr. 82/13 zum Baden hauptsächlich den Strandabschnitt nördlich des Vorhabengebietes nutzen. Eine Nutzung des Strandabschnittes ab Hoben kann aufgrund der Entfernung des Vorhabengebietes von über 1.000 m zum Strandbereich bei Hoben und der Ausstattung dieser Strandflächen (dem Strand häufig vorgelagerte Röhrichtflächen) ausgeschlossen werden.
Auswirkungen durch die Strandnutzung auf die Vogelhabitate werden nicht erwartet, weil es sich bei dem Strandabschnitt von Wismar Wendorf bis Hoben um einen bereits regelmäßig genutzten Strandabschnitt handelt. GEORGII stellte in seinem Artikel „Auswirkungen von Freizeitaktivitäten und Jagd auf Wildtiere“ Folgendes fest: Wenn eine Reizsituation (Störung) immer wieder an derselben Stelle oder zur selben Zeit auftritt – also berechenbar ist – und ohne Folgen für ein Tier bleibt, kann eine Gewöhnung der Wildtiere an diese Störreize eintreten. Es wird daher angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich sind als Arten, die nicht vorkommen, und sich durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Bereich um Hoben auch durch Besucher beispielsweise aus dem Stadtteilbezirk Hinter Wendorf/ Ostseeblick regelmäßig frequentiert wird. Für die bereits bestehende Nutzung der Wege nach und um Hoben/ Fliemstorf ist daher bei maximaler Ausnutzung eine Erhöhung der Frequentierung durch zukünftige Bewohner im Plangebiet Seebad Wendorf um ca. 7 % zu erwarten. Da wie bereits erwähnt nicht davon auszugehen ist, dass häufig Spaziergänger von Seebad Wendorf bis nach Hoben oder gar Fliemstorf gehen und die tatsächliche bereits bestehende Nutzung durch Besucher aus der weiteren Umgebung vermutlich noch höher liegt, liegt die reale zusätzliche Belastung unter 7 %. Hinzu kommt, dass auch mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 die Einwohnerzahl in Wendorf niedriger als 2000 liegen wird.

Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar auf die Habitate werden aufgrund der bestehenden Störungen ausgeschlossen.
Im folgenden Abschnitt wird auf die einzelnen Brut- und Rastvogelarten des SPA eingegangen.

Brutvogelarten

Als in einem hervorragenden Erhaltungszustand („A“) befindlich wurden die Habitate der **Flussseeschwalbe** (A193) und der **Schwarzkopfmöwe** (A176), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, im Rahmen der Erstellung des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf, Grundlagenteil, 13. April 2015) bewertet.

Der Erhaltungszustand der Habitate der **Brandseeschwalbe** (A191) innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs wurde aufgrund von Beeinträchtigungen durch einzelne Gehölzstrukturen mit einer Höhe von mehr als 3 m mit „B“ bewertet.

Der Erhaltungszustand der **Sturmmöwe** (A182) wird innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs mit „B“ bewertet. Der vorherige Erhaltungszustand „C“ (Stand: April 2015) aufgrund des geringen Angebots an Sommergetreidekulturen auf den Ackerflächen wurde neu (Stand: September 2015) und das Angebot an Sommergetreide besser bewertet.

Die Erhaltungszustände der Habitate des **Mittelsägers** (A069), des **Neuntöters** (A338), der **Rohrweihe** (A081), und der **Zwergseeschwalbe** (A195), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurden mit „C“ bewertet. Der Erhaltungszustand der Habitate des Mittelsägers und der Zwergseeschwalbe wurden aufgrund von Beeinträchtigungen durch Prädatoren mit „C“ bewertet. Beeinträchtigungen durch einen geringen Grünlandanteil an der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie durch Windenergieanlagen führten zu einer „C“-Bewertung des Erhaltungszustands des Habitats der Rohrweihe. Der Erhaltungszustand des Habitats des Neuntöters wurde aufgrund des hohen Anteils des Habitatrandes an intensiv genutzten Acker- oder Grünlandflächen mit „C“ beurteilt.

Der Bewertungsparameter „Beeinträchtigungen durch Störung durch menschliche Präsenz“ wurde für die Habitate der Brandseeschwalbe, der Rohrweihe und der Sturmmöwe innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs mit „A“ (keine/ sehr geringe Beeinträchtigungen) und für die Habitate des Mittelsägers und der Zwergseeschwalbe mit „B“ (gering bis mäßig) beurteilt. Für den Neuntöter wurden „Beeinträchtigungen durch Störung durch menschliche Präsenz“ nicht als Bewertungsparameter berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Erhaltungszustandes der Habitate der Arten **Brandgans** (A048), **Gänsesäger** (A070), **Küstenseeschwalbe** (A194), **Schnatterente** (A051), **Seeadler** (A075) und **Uferschwalbe** (A249), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurden im Rahmen der Erstellung des Managementplans hingegen deutliche Störungen durch menschliche Präsenz (Wassersport, sonstige Freizeitaktivitäten) festgestellt. Diese Störungen führten zusammen mit anderen Bewertungsparametern bei den Habitaten der Brandgans, des Gänsesägers, der Schnatterente, des Seeadlers und der Uferschwalbe, die innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs liegen, zur Bewertung des Erhaltungszustands mit „C“, bei dem Habitat der Küstenseeschwalbe zu dem Erhaltungszustand „B“.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Bei Arten,

deren Bewertungskriterium „Beeinträchtigungen durch Störung durch menschliche Präsenz“ derzeit mit „A“ bzw. „B“ beurteilt wurde, kann angenommen werden, dass die bereits bestehenden Nutzungen bisher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben. Für die Arten, bei denen dieses Kriterium mit „C“ bewertet wurde, wird angenommen, dass sie, wenn sie in diesem Bereich Habitate aufweisen, weniger störungsempfindlich sind als andere Arten, die nicht vorkommen, und sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen der Arten durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben werden daher ausgeschlossen.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges als Ausnahme angesehen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Rastvogelarten

Der Erhaltungszustand der Habitate des **Ohrentauchers** (A007), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurde im Rahmen der Erstellung des Managementplans für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (Entwurf, Grundlagenteil, 13. April 2015) mit hervorragend („A“) bewertet. Aus diesem Erhaltungszustand der Habitate kann geschlussfolgert werden, dass die bereits bestehenden Nutzungen bisher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben.

Der Erhaltungszustand der Habitate der **Bergente** (A062), **Reiherente** (A061) und der **Schellente** (A067) wurden im Entwurf des Managementplans mit Stand April 2015 mit „C“ bewertet. Grund waren Beeinträchtigungen durch die Bejagung gemäß der JagdZVO M-V. Dieser Punkt wurde im Entwurf mit Stand September 2015 neu bewertet und der Erhaltungszustand der Arten in „B“ hochgestuft.
Der Erhaltungszustand der Habitate des **Blässhuhns** (A125), der **Blässgans** (A041) sowie des **Sing**- (A038) und **Zwergschwans** (A037), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurde mit „C“ bewertet.

Aufgrund der Größe des Flachwasserbereichs und der Beeinträchtigungen durch Windenergieanlagen wurde der Erhaltungszustand der Habitate der Blässgans sowie des Sing- und Zwergschwans mit „C“ bewertet. Die geringe Habitatgröße und Beeinträchtigungen durch Bejagung des Rastgewässers führten zu einer „C“-Bewertung des Erhaltungszustands des Habitats des Blässhuhns.

Der Bewertungsparameter „Beeinträchtigungen durch Störungen durch Bootsverkehr, Wassersport und menschliche Aktivitäten“ wurde für die Habitate der Blässgans, des Blässhuhns sowie des Sing- und Zwergschwans innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs mit A (keine/ sehr geringe Beeinträchtigungen) und für die Habitate der Berg-, Reiher- und Schellente mit B (gering bis mäßig) beurteilt.

Aufgrund des derzeit mit A bzw. B beurteilten Bewertungskriteriums „Beeinträchtigungen durch Störungen durch Bootsverkehr, Wassersport und menschliche Aktivitäten“ kann angenommen werden, dass die bereits bestehenden Nutzungen bisher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen geführt haben. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 werden sich die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen dieser Arten durch das Vorhaben werden daher ausgeschlossen.

Bei der Bewertung des Erhaltungszustandes der Habitate der Arten **Graugans** (A043), **Höckerschwan** (A036), **Pfuhlschnepfe** (A157) und **Säbelschnäbler** (A132), die sich innerhalb des detailliert untersuchten Bereichs befinden, wurden im Rahmen der Erstellung des Managementplans u.a. Störungen durch menschliche Aktivitäten (Wassersport, sonst. Freizeitaktivitäten) festgestellt. Diese Störungen führten zusammen mit anderen Bewertungsparametern bei den Habitaten zur Bewertung des Erhaltungszustands mit „C“.

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Es wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich sind als Arten, die nicht vorkommen, und sich durch Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 die Störungen kaum ändern. Beeinträchtigungen dieser Arten durch das Vorhaben im Bereich zwischen Küstenschutzwald und Hoben werden daher ausgeschlossen.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges als Ausnahme angesehen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf Brut- und Rastvogelarten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar nicht erwartet werden.

5.3 Beeinträchtigung der Maßnahmen des Managementplanes

Bestandteil des Managementplanes sind die Erhaltungs-, Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen zum Schutz der Habitate der Vogelarten des SPA-Gebietes. Diese Maßnahmen dürfen durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. in ihrer Umsetzung behindert werden.
Im Juli 2015 wurden die Maßnahmenkarten für das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ veröffentlicht. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde küstenparallel die Maßnahme „S-478_1[R6]: K1“ zum Erhalt störungsarmer, naturnaher Küstenabschnitte vorgesehen.
„Die Maßnahme bezieht sich auf die naturnahen Küstenabschnitte, die noch keiner intensiven Nutzung unterworfen sind. Im Vergleich zu intensiv genutzten (habitatfreien) Stränden sind diese Abschnitte hinsichtlich der von menschlicher Präsenz ausgehenden Störungen relativ störungsarm. Der bisher übliche Allgemeingebrauch des Strandes (z.B. Wandern) soll durch diese Maßnahme nicht eingeschränkt werden.“ (StALU WM, Managementplan SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Entwurf, Stand September 2015)

Am Strand bei Hoben sollen durch diese Maßnahme maßgeblich die Habitate der Vogelarten A069 Mittelsäger, A070 Gänsesäger und A249 Uferschwalbe geschützt werden.
Da keine erhebliche Intensivierung der Strandnutzung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar eintreten wird, sondern davon auszugehen ist, dass die Hauptnutzung weiterhin das Wandern bleibt, ist keine Beeinträchtigung der Maßnahme zu erwarten.

6. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung

Der Küstenabschnitt zwischen Küstenschutzwald (nördlich des Vorhabens) und Hoben wird bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufig frequentiert. Es wird angenommen, dass Arten mit Habitatflächen in diesem Bereich weniger störungsempfindlich sind als Arten, die nicht vorkommen, und sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 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 Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Dieser Küstenabschnitt wird jedoch bisher nicht so häufig frequentiert wie der Abschnitt südöstlich von Hoben.
Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges durch die zukünftigen Einwohner des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ als Ausnahme angesehen und Auswirkungen daher als vernachlässigbar eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch das Vorhaben werden daher nicht erwartet.

Zur Sicherheit und dem zusätzlichen Schutz der Habitate der Vogelarten wird dennoch die nachfolgende Besucherinformation empfohlen.

6.1 Besucherinformation und Verhaltensregeln

Die Hansestadt Wismar ist sich der besonderen Lage an der Ostseeküste und des hohen naturräumlichen Potentials des umliegenden SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ bewusst.

Die Intensität und Reichweite der Auswirkungen durch die Umsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82/13 können im Rahmen der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung nur auf Grundlage der durch den Bebauungsplan Nr. 82/13 geplanten Kapazitäten sowie veröffentlichter Studien zum Freizeitverhalten und deren Auswirkungen prognostiziert werden.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden.

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.

7. Beurteilung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes durch andere zusammenwirkende Pläne und Projekte

Die Auswirkungen auf Habitate der Vogelarten des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar werden als unerheblich eingestuft. Um auszuschließen, dass auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, werden diese nachfolgend betrachtet.

In die Kumulation einzubeziehen sind dabei die Pläne und Projekte, die in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 82/13 stehen und noch nicht rechtskräftig sind. Maßgeblich für den vorliegenden Bebauungsplan sind dabei geplante Entwicklungen in der Gemeinde Zierow.

Derzeit liegen keine Kenntnisse zu geplanten oder nicht-rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Gemeinde Zierow vor. Als relevantes Ferienhausgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 7 “De Poeler Drift“ der Gemeinde Zierow zu nennen. Die 2. Änderung dessen ist jedoch seit dem 24.04.2015 rechtskräftig. Somit fällt der Plan nicht unter die in der Kumulation zu betrachtenden Vorhaben.

Darüber hinaus ist anzunehmen, dass sich die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes „Seebad Wendorf“ zum überwiegenden Teil auf die Wege bis Hoben beschränken. Die Strandgäste aus der Gemeinde Zierow werden hingegen verstärkt die Wege zwischen Hoben und Fliemstorf nutzen. Eine Aufteilung der Besucherströme ist somit zu erwarten. Alle Wege werden bereits zum derzeitigen Zeitpunkt frequentiert.

Durch eine gezielte Besucherinformation können Auswirkungen auf die Zielarten des SPA minimiert und die bereits vorhandene Stör- und Scheuchwirkung reduziert werden. Zudem ist die gezielte Besucherinformation und –lenkung auf die bestehenden Wege zwischen Wendorf und Fliemstorf aus fachgutachterlicher Sicht positiv zu bewerten. Die Strandabschnitte werden dadurch entlastet.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen auch in Kumulation mit anderen Plänen und Projekten keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile hat.
Sollten neue Erkenntnisse entstehen, sind diese im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

8. Zusammenfassung

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 SPA und der Barrierewirkung des dem Plangebiet vorgelagerten Küstenwaldes 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 des in dieser FFH-VU betrachteten Vorhabens ist lediglich die Entwicklung eines neuen Wohngebietes vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Beeinträchtigungen eines Wohngebietes im Vergleich zu einem Ferienhausgebiet bezüglich ihrer Intensität deutlich geringer auswirken. Es wird 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. 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 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. Der Weg vom Vorhabengebiet nach Hoben ist zudem überwiegend sichtverschattet, so dass Beeinträchtigungen der Zielarten des SPA durch die Nutzung des Weges ausgeschlossen werden können.

In dem Küstenabschnitt nordwestlich von Hoben in Richtung Fliemstorf führt ein schmaler Pfad an der Küste entlang. Bei diesem Pfad handelt es sich um einen Bestandsweg, der bereits von den Anwohnern genutzt wird. Aufgrund der Entfernung des Weges vom Vorhabengebiet, dem voraussichtlichen Freizeitverhalten der Bewohner und der Beschaffenheit des Weges, wird eine Nutzung des Weges als Ausnahme angesehen 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.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirkt.

9. Literaturverzeichnis

Georgii; B. (2001): Auswirkungen von Freizeitaktivitäten und Jagd auf Wildtiere, Laufener Seminarbeiträge 1/01, S. 37 – 47, Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege, Laufen/ Salzach.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010.

Lambrecht; H. & Trautner; J.: (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP - Endbericht zum Teil Fachkonventionen, Schlussstand Juni 2007 - FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FZK 804 82 004 (unter Mitarb. von K. Kockelke, R. Steiner, R. Brinkmann, D. Bernotat, E. Gassner & G. Kaule). - Hannover, Filderstadt.

Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern (Vogelschutzgebietslandesverordnung – VSGLVO M-V) vom 12. Juli 2011.

LUNG: Standarddatenbogen des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“, Oktober 2007, Juni 2014 aktualisiert.

Petersen, B., Ellwanger, G., Biewald, G., Hauke, U.; Ludwig, G., Pretscher, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (Bearb.) (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH -Richtlinie in Deutschland. Band 1: Pflanzen und Wirbellose. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz.

Petersen, B., Ellwanger, G., Bless, R., Boye, P., Schröder, E., und Ssymank, A. (Bearb.) (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH -Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. - Bonn-Bad Godesberg (Landwirtschaftsverlag) - Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Bundesamt für Naturschutz.

Planungsbüro Froelich und Sporbeck: Gutachten zur Durchführung von FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen in Mecklenburg-Vorpommern, Bearbeitungsstand Januar 2006.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg: Raumnutzungskonzept zur nachhaltigen Entwicklung der westmecklenburgischen Ostseeküste - Teil Tourismus, Schwerin, Januar 2002.

Reinhardt, U.: Freizeit-Monitor 2014, Stiftung für Zukunftsfragen, Hamburg, 2014.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg: Managementplan für das Europäische Vogelschutzgebiet DE 1934-401 „Wismarbucht und Salzhaff“ – Grundlagenteil (Entwurf), Teterow/Schwerin, 13. April 2015.

Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Referat Landschaftsplanung, Management der Naura2000-Gebiete: Managementplan für das FFH-Gebiet DE 1934-302 „Wismarbucht“ (gleichzeitig teilweise Vogelschutzgebiet DE 1934-401 gemäß Vogelschutz-Richtlinie), Schwerin, Februar 2006.

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

N

ZIEROW
Fliemstorf
Hoben
Wendorf
Wisch
Grundbargstag

M 1 : 15.000

0 125 250 500 750 1.000 Meter

Legende

- Untersuchungsraum - SPA
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13
- SPA-Grenze
- b061 Reiherente
- b081 Rohrweihe
- b137 Sandregenpfeifer
- b191 Brandseeschwalbe
- b193 Flussseeschwalbe
- b194 Küstenseeschwalbe
- b195 Zwergseeschwalbe
- b307 Sperbergrasmücke
- b338 Neuntöter

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Karte: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Brutvögel (Artengruppe 1)
gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

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

Juni 2015

1

N

ZIEROW
Fliemstorf
Müllersoll
Grundbargstag
Hoben
Wendorf
Wisch

M 1 : 15.000

0 125 250 500 750 1.000 Meter

Legende

- Untersuchungsraum - SPA
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13
- SPA-Grenze
- b048 Brandgans
- b051 Schnatterente
- b069 Mittelsäger
- b070 Gänsesäger
- b075 Seeadler
- b127 Kranich
- b130 Austernfischer
- b176 Schwarzkopfmöve
- b182 Sturmmöve
- b249 Uferschwalbe

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

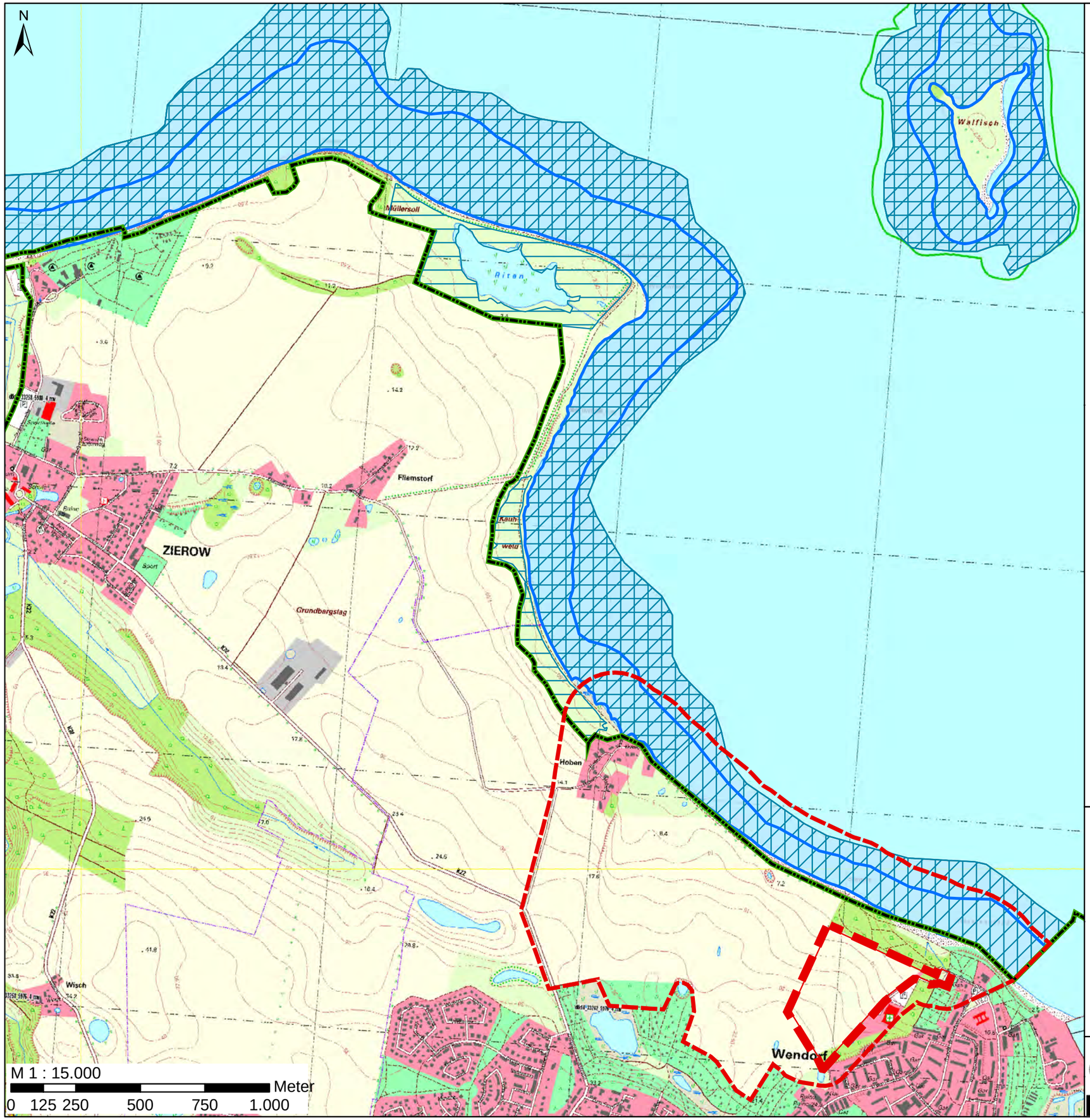
FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Karte: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Brutvögel (Artengruppe 2)
gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

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

Juni 2015

2



Legende

- Untersuchungsraum - SPA
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13
- SPA-Grenze
- r036 Höckerschwan
- r037 Zwergschwan
- r038 Singschwan
- r041 Blässgans
- r043 Graugans

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Karte: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Rast- und Mauservögel (Artengruppe 1)
gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

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

Juni 2015

3

N

ZIEROW
Fliemstorf
Müllersoll
Ritten
Walfisch
Grundbargstag
Hoben
Wisch
Wendorf

M 1 : 15.000

0 125 250 500 750 1.000 Meter

Legende

- Untersuchungsraum - SPA
- Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82/13
- SPA-Grenze
- r007 Ohrentaucher
- r061 Reiherente
- r062 Bergente
- r067 Schellente
- r125 Blässhuhn
- r132 Säbelschnäbler
- r157 Pfuhlschnepfe
- r170 Odinshühnchen

Quelle: TK10: © GeoBasis-DE/M-V 2013
Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

Bebauungsplan Nr. 82/13 "Wohngebiet Seebad Wendorf" der Hansestadt Wismar

FFH-Verträglichkeitsprüfung für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (DE 1934-401)

Karte: Habitate der Arten nach Art. 4 Vogelschutzrichtlinie
Rast- und Mauservögel (Artengruppe 2)
gemäß Grundlagenteil des Managementplans für das SPA "Wismarbucht und Salzhaff" (Stand: Entwurf 04.2015)

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

Juni 2015

4