
Gemeinde Mesekenhagen

4. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Stand September 2025

Gemeinde Mesekenhagen

Der Bürgermeister

Amt Landhagen • Theodor-Körner-Straße 36 • 17498 Neuenkirchen • Tel. 03834 89510

Projektträger:

Heike und Jens Butze, Riemser Weg 14b, 17498 Gristow

Bearbeitung

 **Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald • Tel. 03834 898366**

INHALT

TEIL 1 - ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	2
1 Einleitung	2
2 Städtebauliche Ausgangssituation	3
3 Ziele und Zwecke der Planung	5
4 Inhalte des Plans	5
4.1 Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen	5
4.2 Flächenbilanz	6
5 Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
6 Abschließende Erläuterungen	7
TEIL 2 - UMWELTBERICHT	9
1 Einleitung	9
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplans	9
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung	11
2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	13
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen	23
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3 Zusätzliche Angaben	24
3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	24
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt	24
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
3.4 Quellenangaben	24

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DER 4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1 Einleitung

Vorbemerkungen

Der Ortsteil Gristow ist Teil der Gemeinde Mesekenhagen des Amts „Landhagen“ im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Nördlich des Ortsteils befindet sich das Änderungsgebiet. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Fachklinik/Therapiezentrum für Abhängigkeitserkrankungen. Ursprünglich wurde das Gelände als Ferienlager für Kinder und Jugendliche in der DDR bebaut. Das Gebiet ist teilweise bereits touristisch geprägt. Das Nutzungskonzept „Landidyll Monte Gristow“ bietet somit tragfähige Entwicklungspotenziale.

Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsgebiet) der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist ca. 1,77 ha groß.

1.1 Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Landidyll Monte Gristow- Ortsteil Gristow“ erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans. Die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 21.07.2025 von der Gemeindevertretung Mesekenhagen beschlossen. Für intendierte bauliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnnutzung, Tourismus und Dorfladen mit Café sind die planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht gegeben. Daher strebt die Gemeinde Mesekenhagen an, für die künftige Entwicklung des Ortsteils im Flächennutzungsplan die Darstellungen von Flächen neu zu ordnen. Bisherige Flächendarstellungen für Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Klinik sollen in Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: „Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot“ gemäß §11 BauNVO geändert werden. Die bisherige Flächendarstellung für Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz soll in Grünfläche mit der Zweckbestimmung Multifunktionsfläche geändert werden um die Nutzungsmöglichkeiten der Grünfläche zu erweitern.

Die Umnutzung sowie weitergehende bauliche Entwicklung des ehemaligen Klinikgeländes erfordern die 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll es verbindlichen Bauleitplanungen ermöglicht werden entsprechende Baugebiete festsetzen zu können und insb. eine Nutzung entsprechend dem Nutzungskonzepts „Landidyll Monte Gristow“ zu ermöglichen.

Bereich	Bisherige Darstellung	Geplante Änderung der Darstellung
Änderungsbereich Ortsteil: Gristow Fläche: ca. 1,77 ha	Sondergebiet Klinik	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot“
	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz	Grünfläche mit der Zweckbestimmung Multifunktionsfläche

Tabelle: vorgesehene Änderung der Darstellung.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus einem Änderungsbereich, es umfasst eine ca. 1,77 ha große Fläche. Der Änderungsbereich beinhaltet das ehemalige Klinikgelände nördlich des Ortsteils Gristow, sowie den gegenüberliegenden Sportplatz. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen in der Flur 1 der Gemarkung Gristow.

1.3 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) ist der Ortsteil Gristow in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Stadt-Umlandraum der Hansestadt Greifswald zugeordnet. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 20.09.2010, welches die Ziele des Landesraumentwicklungsprogramms konkretisiert, wird der Ortsteil Gristow innerhalb eines Tourismusraum/Tourismuseentwicklungsraum dargestellt und befindet sich im Stadt-Umlandraum um die Kernstadt Greifswald.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mesekenhagen (wirksam seit 2011), ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ dargestellt. Die westlich liegende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt.

Im Plangebiet liegt der räumliche Geltungsbereich einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für das ehemalige Klinikgelände wurde am 21.07.2025 von der Gemeindevertretung Mesekenhagen beschlossen.

Für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung und Umweltprüfung durchgeführt.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

2.1 Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 90 m nördlich der Ortschaft Gristow und ca. 500 m westlich des Greifswalder Boddens sowie 70 m südlich des Greifswalder Ortsteils Riems. Es ist von Ackerflächen, Grünland und Waldflächen der „Kowaller Tannen“ umgeben und grenzt

- westlich an die Waldflächen der „Kowaller Tannen“
- südlich, östlich und nördlich an umliegende Flächen für die Landwirtschaft.

2.2 Bestand und gegenwärtige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet wird bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt. Gegenwärtig findet in den Bestandsgebäuden eine Nutzung durch einen Dorfladen mit Café, Ferienwohnungen und einem DDR-Museum statt. Die westlich liegende Fläche wird als Sportplatz und teilweise als Hundeplatz genutzt. Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße „Riemser Weg“ erschlossen.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die öffentliche Gemeindestraße „Riemser Weg“ erschlossen. Die Straße verbindet das Plangebiet mit dem Ortsteil Gristow im Süden sowie dem Greifswalder Ortsteil Riems im Norden und zweigt in Gristow auf die Kreisstraße „Riemser Weg“.

Die kürzeste Verbindung zum Bundesfernstraßennetz besteht über die Kreisstraße „Riemser Weg“ nach Gristow zur Bundesstraße B 105. Die Anschlussstelle der B105 von Gristow befindet sich in ca. 2 km Entfernung zum Plangebiet.

2.4 Grünflächen, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete im Sinne des Landes-, Bundes- bzw. des europäischen Naturschutzrechts:

- EU-Vogelschutzgebiet DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“ (ca. 270 m östlich)
- FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ (ca. 270 m östlich)
- NSG Halbinsel Fahrenbrink (ca. 270 m östlich)
- Flächennaturdenkmal „Ehemalige Sandentnahmestelle Riemser Ort“ (ca. 200 m nordöstlich)
- LSG Greifswalder Bodden (ca. 450 m östlich)

Zudem befinden sich mehrere geschützte Biotope nördlich, sowie östlich außerhalb des Plangebietes.

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich Gehölzflächen, die (vorbehaltlich anderweitiger Aussagen seitens des zuständigen Forstamts) als Wald im Sinne von § 2 LWaldG MV zu beurteilen sind.

2.5 Artenschutz

- AFB in Bearbeitung -

2.6 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzzonen eines Trinkwasserschutzgebiets.

2.7 Immissionen

Mit der anliegenden Straße „Riemser Weg“ sowie der gegenüberliegenden Fläche die als Sportplatz und als Auslaufläche für Hunde genutzt wird, sind zwar Immissionen innerhalb des Plangebiets verbunden. Diese erreichen jedoch kein Maß, mit dem erhebliche Beeinträchtigungen verbunden wären.

Sonstige Immissionen (bspw. durch Staub, Strahlung, Wärme, Erschütterungen oder Gerüche) die auf das Plangebiet einwirken würden oder vom Plangebiet ausgehen, sind nicht zu erkennen.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Flächennutzungsplanung wird gemäß § 5 Abs. 1 BauGB die vorbereitende Bauleitplanung erarbeitet, in der „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (ist).“ Sie ist Basis für die Bebauungsplanung, in die als verbindliche Bauleitplanung die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung aufgenommen werden.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik soll im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot gemäß § 11 BauNVO geändert dargestellt werden. Der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) soll ermöglicht werden, geeignete Festsetzungen für die bauliche Entwicklung des ehemaligen Klinikgeländes treffen zu können und eine Umnutzung zu ermöglichen.

Zum Erreichen dieser Ziele und Zwecke werden Darstellungen gem. § 5 BauGB in die Planung aufgenommen, welche im folgenden Abschnitt begründet werden. Dabei sollen anstelle der bisherigen Darstellungen im räumlichen Geltungsbereich:

- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Klinik,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz

folgende geänderte Darstellungen vorgenommen werden:

- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Multifunktionsfläche

4 Inhalte des Plans

4.1 Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

Bauflächen und Baugebiete

- gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO -

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Im Bereich der bisherigen Flächendarstellung als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Klinik wird die Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot § 11 BauNVO vorgenommen und an die aktuelle Plangrundlage angepasst. Diese geänderte Darstellung im Bereich des Ortsteils Gristow erfolgt, um innerhalb des Gebiets eine zukunftsfähige Nutzung zu ermöglichen und um Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Dienstleistungen und Tourismus einzuräumen. Hiermit soll das Gelände in Nutzung gebracht bzw. in Nutzung gehalten werden, womit nicht nur städtebaulichen Missständen (v.a. Leerstand und

Ruinenbildung) vermieden, sondern auch die wirtschaftlichen Potenziale der gesamten Gemeinde besser ausgeschöpft werden können. Die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans tragen somit auch zur Sicherung des Gebietscharakters und der Entwicklung des Ortsteils bei.

Grünflächen

- gemäß § 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB -

Im westlichen Bereich des Plangebiets wird zur Anpassung an die bestehenden Flächennutzungen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Multifunktionsfläche anstelle von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Damit soll die Nutzbarkeit der Fläche verbessert werden. Gleichwohl soll mit der Darstellung der Grüncharakter der Fläche gewahrt bleiben und Umweltbeeinträchtigungen vermieden werden.

Plangrundlage, Maßstab

Mit der Bearbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Austausch der inzwischen veralteten Plangrundlage erforderlich. Plangrundlage ist nunmehr die aktuell zur Verfügung stehende Topographische Karte (DTK 10, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin 2025). In diesem Zusammenhang wurden nicht mehr lagegenaue Darstellungen zeichnerisch an die neue Plangrundlage angepasst und diese Anpassungen in der Flächenbilanz berücksichtigt.

Die auf der Plangrundlage verwendeten Sonstigen Planzeichen markieren die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.

4.2 Flächenbilanz

Die Flächen wurden grafisch ermittelt. Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Bilanz:

BauGB	Flächenart	Fläche	Untergliederung	Fläche
	Gesamtfläche	1,66 ha		
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	1,28 ha	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Klinik	1,28 ha
§ 5 (2) 9.	Grünflächen	0,38 ha	Grünflächen, Zweckbestimmung: Sportplatz	0,38 ha

Tabelle: Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans im Plangebiet

BauGB	Flächenart	Fläche	Untergliederung	Fläche
	Gesamtfläche	1,77 ha		
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	1,34 ha	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot	1,34 ha
§ 5 (2) 9.	Grünflächen	0,43 ha	Grünflächen, Zweckbestimmung: Multifunktionsfläche	0,43 ha

Tabelle: Darstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Plangebiet

Hinweis: Die Darstellungen der Planung basieren auf der Topographischen Karte (DTK 10), diese weicht teilweise von den Katasterunterlagen (ALK) ab. Daraus ergeben sich in entsprechendem Maße Abweichungen in Flächengrößen.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Flächennutzungen

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden Darstellungen des Flächennutzungsplans fortgeschrieben. Es handelt sich um eine vorbereitende Bauleitplanung, welche gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Bestandsflächen des ehemaligen Klinikgeländes als Ferienanlage.

Es sind im Plangebiet geringfügige Veränderungen in der Bodennutzung und im Erscheinungsbild sowie eine Erhöhung des Umfangs des Verkehrs zu erwarten. Mit der Planung sind Eingriffe in die Umwelt (wie durch Umbaumaßnahmen und Versiegelung) und erhöhte Immissionen (wie durch Verkehr und Beheizung) verbunden. Grundsätzlich wird im Zuge dieser Planung eine Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen angestrebt.

Nachteilige Auswirkungen, die sich durch die Planung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können, sind derzeit nicht zu erkennen.

5.2 Umweltauswirkungen

-in Bearbeitung-

6 Abschließende Erläuterungen

Verfahrensablauf

Folgender Verfahrensablauf wurde bisher erreicht bzw. ist vorgesehen:

- | | |
|---|----------------|
| • Aufstellungsbeschluss | 21.07.2025 |
| • erste Beteiligung der Öffentlichkeit | Q 3 / Q 4 2025 |
| • erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | Q 3 / Q 4 2025 |
| • Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | Q 1 / Q 2 2026 |
| • zweite Beteiligung der Öffentlichkeit | Q 1 / Q 2 2026 |
| • zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | Q 1 / Q 2 2026 |
| • Abwägungs- und Feststellungsbeschluss | Q 2 / Q 3 2026 |

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) mehrfach geändert worden ist
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) geändert worden ist
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) vom 19. August 2010, geändert am 7. Oktober 2013

UMWELTBERICHT

(§ 2 a BauGB)

Der vorliegende Arbeitsstand legt dar,

- welche für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Mesekenhagen zutreffenden umweltrelevanten Dokumente bereits vorliegen und
- in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung beabsichtigt ist.

Er soll

- die bereits ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufzeigen und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Grundlage zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geben.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplans

1.1.1 Vorbemerkungen

Der Ortsteil Gristow ist Teil der Gemeinde Mesekenhagen (Amt „Landhagen“) im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Nördlich des Ortsteils befindet sich das Änderungsgebiet. Es handelt sich dabei um eine ehemalige Fachklinik/Therapiezentrum für Abhängigkeitserkrankungen. Ursprünglich wurde das Gelände als Ferienlager für Kinder und Jugendliche in der DDR gebaut. Das Gebiet ist teilweise bereits touristisch geprägt. Vorgesehen ist nun eine geänderte bauliche Nutzung als Ferienanlage mit Dorfladen sowie einem ergänzenden Dienstleistungsangebot.

1.1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst einen ca. 1,77 ha großen Änderungsbereich. Im Änderungsbereich befindet sich die ehemalige Klinik, welche nun als Dorfladen mit Café sowie Ferienunterkünften genutzt wird. Die westliche Grünfläche wird als Sportplatz und teilweise als Hundewiese genutzt. Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Flächen in der Flur 1 der Gemarkung Gristow. Etwa 90 m südlich des Plangebietes liegt die Ortschaft Gristow. Im Norden befindet sich Riems (Ortsteil des Universitäts- und Hansestadt Greifswald) in etwa 70 m Entfernung. Im Weiteren befinden sich Waldflächen („Kowaller Tannen“), Wiesen sowie der Greifswalder Bodden in der Umgebung des Plangebiets.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- westlich durch Waldflächen der „Kowaller Tannen“

- südlich, östlich und nördlich durch umliegende Flächen für die Landwirtschaft.

1.1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Festsetzung, Bedarf an Grund und Boden

Für intendierte bauliche Nutzung als Ferienanlage und Dorfladen mit Dienstleistungsangebot sind die vorhandenen planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht passend. Daher strebt die Gemeinde Mesekenhagen an, für die Umnutzung der ehemaligen Klinik im Flächennutzungsplan die Darstellungen von Flächen neu zu ordnen. Die bisherige Flächendarstellung für Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ soll in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot“ gemäß §11 BauNVO geändert werden. Verbindliche Bauleitplanungen mit diesen Nutzungsarten können dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Plangebiet (räumlicher Geltungsbereich) der 4. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha.

Es ergibt sich für das Plangebiet folgende Bilanz (die Flächen wurden graphisch ermittelt.):

BauGB	Flächenart	Fläche	Untergliederung	Fläche
	Gesamtfläche	1,66 ha		
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	1,28 ha	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Klinik	1,28 ha
§ 5 (2) 9.	Grünflächen	0,38 ha	Grünflächen, Zweckbestimmung: Sportplatz	0,38 ha

Tabelle: Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans im Plangebiet

BauGB	Flächenart	Fläche	Untergliederung	Fläche
	Gesamtfläche	1,77 ha		
§ 5 (2) 1.	Bauflächen	1,34 ha	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot	1,34 ha
§ 5 (2) 9.	Grünflächen	0,43 ha	Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage	0,43 ha

Tabelle: Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Plangebiet

Es werden keine weiteren Flächen als Baufläche ausgewiesen.

Hinweis: Die Darstellungen der Planung basieren auf der Topographischen Karte (DTK 10), diese weicht teilweise von den Katasterunterlagen (ALK) ab. Daraus ergeben sich zwangsweise Abweichungen in Flächengrößen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Zielvorgaben aus Fachplänen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist für Bauleitpläne ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

Die Prüfung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt gründet auf den vorgesehenen Änderungen. Diese beinhalten ausschließlich geänderte Nutzungszuweisungen. Betrachtet werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturraums und der Landschaft (Boden, Wasser, Klima /Luft, Ökologie (Biotope, Arten), Landschaft, Fläche), die Schutzgüter Mensch, Kultur-/Sachgüter/kulturelles Erbe sowie deren Wechselwirkungen untereinander. Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans Mesekenhagen.

1.2.2 Ziele der Fachgesetze

Fachgesetze: BauGB (Baugesetzbuch), BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), NatSchAG M-V (Naturschutzausführungsgesetz M-V), LWaldG M-V (Landeswaldgesetz M-V)

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen der in das Flächennutzungsplanänderungsverfahren integrierten Umweltprüfung untersucht und bewertet (siehe hierzu Punkt 2 des Umweltberichts).

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB besteht der Grundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Dieser Grundsatz wird in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Internationale, nationale Schutzgebiete und geschützte Biotope gem. BNatSchG, NatSchAG M-V

Folgende Schutzgebiete im Sinne des internationalen sowie nationalen Naturschutzrechts sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden:

- Naturschutzgebiete
- Nationalparke, Biosphärenreservate
- geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparke

Etwa 270 m östlich, entlang der Küste des Greifswalder Boddens befinden sich das Naturschutzgebiet Nr. 249 Fahrenbrink, das Natura 2000 FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“

Baumschutzkompensationserlass M-V

Der Baumschutz erfolgt gem. § 18 NatSchAG M-V. Der Baumschutzkompensationserlass als Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 bildet die Basis für eine grundsätzlich landesweit einheitliche Kompensationspraxis bei der Beseitigung und Schädigung geschützter Bäume.

Wald und Waldabstandsflächen

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich Gehölzflächen, die als Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX) klassifiziert werden können. Diese Flächen werden – vorbehaltlich einer Feststellung durch das zuständige Forstamt Poggendorf – auch als Wald im forstrechtlichen Sinne (§ 2 LWaldG MV) zu bewerten sein. Sie bilden einen Ausläufer des Waldes „Kowaller Tannen“.

Die Waldabstandsflächen dieses Waldes ragen in das Plangebiet hinein.

Wasserschutzgebiete, Küstenschutzstreifen

Soweit bekannt befindet sich der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet gem. § 19 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Es befindet sich nicht in im Küstenschutzstreifen gem. § 29 Abs. 1 NatSchAG M-V. Die Entfernung zum Küstenschutzstreifen beträgt ca. 300 m.

1.2.3 Zielvorgaben aus Fachplänen

Fachpläne: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP), Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP)

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V)

Folgende Aussagen des LEP M-V betreffen den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung:

Die Gemeinde Mesekenhagen wird im LEP M-V vom 27.05.2016 einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und einem Ländlichem Gestaltungsraum zugeschrieben. Es liegt im Stadt-Umlandraum um die Kernstadt Greifswald.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 (RREP VP), 2. Änderung 2023

Folgende Aussagen des RREP für Gemeinde Mesekenhagen betreffen den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung:

Das Plangebiet ist im RREP VP als Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum festgelegt. Außerdem befindet es sich im Stadt-Umlandraum um die Kernstadt Greifswald.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Vorpommern 2009 (GLRP-VP) des Landesamts für Umwelt, Naturschutz und Geologie

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan stellt querschnittsorientiert die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für andere Fachplanungen dar.

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Vorpommern (GLRP VP), erste Fortschreibung Oktober 2009, liegt die Gemeinde auf der Grenze zwischen der Großlandschaft 12 „Nördliches Insel- und Boddenland“ mit der Landschaftseinheit 123 „Südliches Greifswalder Boddenland“ und der Großlandschaft 20 „Vorpommersche Lehmplatten“ mit der Landschaftseinheit 200 „Lehmplatten nördliche der Peene“. Das Plangebiet ist keinem Schwerpunktbereich des GLRPs zugeordnet.

Folgende Aussagen des GLRP-VP für die Gemeinde Mesekenhagen betreffen den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung:

- Textkarte 4: Schutzwürdigkeit des Bodens: das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit
- Textkarte 6: Schutzwürdigkeit des Grundwassers: Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers
- Textkarte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds: das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit
- Textkarte 13: Bereiche mit regionaler Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft: das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit besonderer Bedeutung
- Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Durch das Plangebiet verläuft die Gemeindestraße „Riemser Weg“. Für den überörtlichen Verkehr ist diese Straße nur in der Hinsicht für die Erreichbarkeit des Ortsteils Kalkvitz von Bedeutung. Das Verkehrsaufkommen kann generell als „gering“ beschrieben werden. Laut dem Kartenportal Umwelt gehen von keinen Bundes- oder Landesstraßen Beeinträchtigung für das Plangebiet aus. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die durch Verkehr verursachten Immissionen ein erhebliches Maß erreichen.

Die westliche Grünfläche, welche in der Vergangenheit zeitweise für Ballsport genutzt wurde, wird mittlerweile auch durch die Hunde von Feriengästen als freie Auslauffläche genutzt. Dieses Angebot wird allerdings nur von wenig in Anspruch genommen, wodurch die Nutzungsintensität der Fläche nur gering ist und potenziell störende Geräusche durch das Toben und Bellen von Hunden treten nur gelegentlich auf.

Weitere Schallemissionen können durch die Nutzung als Spiel- sowie Sportplatz entstehen. Auch diese treten allerdings in keine Regelmäßigkeit auf.

Auch darüber hinaus sind keine (potenziell) maßgeblichen Immissionen erkennbar, die auf das Plangebiet einwirken, oder die durch Nutzungen innerhalb des Plangebiets verursacht werden. Auch nicht durch andere Immissionsquellen wie bspw. durch Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub.

Soweit bekannt befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Gefahren durch Kampfmittel vor.

Erholungsnutzung

Die Gemeinde Mesekenhagen liegt in einer touristisch genutzten Region. Gemäß GLRP hat das Plangebiet und seine Umgebung eine besondere Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft unter Beachtung des Vorrangs ökologischer Funktionen. Ferienunterkünfte werden in den Ortsteilen Gristow und Riems und Umgebung bereits angeboten. Außerdem verläuft durch Gristow ein regional bedeutendes Radroutennetz. Die umgebende Landschaft eignet sich insbesondere für den naturnahen Tourismus.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete und Schutzkategorien nach europäischen Recht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vgl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen etwa 270 m östlich, entlang einer Weiterführung des Riemser Weges beginnen das das Natura 2000 FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasundes und Nordspitze Usedom“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Schutzgebiete und Schutzkategorien nach Bundes- und Landesrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Östlich des Plangebietes in etwa 270 m Entfernung, entlang einer Weiterführung des Riemser Weges beginnt das Naturschutzgebiet Nr. 249 „Fahrenbrink“. Etwa 220 m nördlich befindet sich das Flächennaturdenkmal „Ehemalige Sandentnahmestelle Riemser Ort“.

Der Küstenschutzstreifen des Greifswalder Boddens (150 m Puffer) betrifft das Plangebiet nicht.

Geschützte Biotope

Gem. Kartenportal Umwelt befindet sich innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope. Innerhalb der Wirkzone von 200 m befinden sich demnach allerdings mehrere gesetzlich geschützte Biotope:

- OVP00032: Baumgruppe; Weide, ca. 119 m südöstlich des Plangebietes
- OVP00033: Erlenbruch nördlich Gristow, ca. 148 m südöstlich des Plangebietes
- OVP00037: Baumgruppe; Weide; Erle; feucht-frisch ca. 145 m östlich
- OVP00038: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort, ca. 166 m östlich
- OVP00039: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort ca. 50 m nordöstlich bis nördlich

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll eine Biotoptypenkartierung angefertigt werden um genaueren Aufschluss über die aktuelle Ausprägung vorliegender Biotope zu geben.

Beurteilung der Empfindlichkeit nach Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Arten und Lebensräume: Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich mit Schutzwürdigkeit, jedoch befinden sich in unmittelbarer Nähe Bereiche mit sehr hoher Schutzwürdigkeit im Norden und Osten, sowie Bereiche mit hoher Schutzwürdigkeit im Süden des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, jedoch grenzt nördlich ein Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen an.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht zu großen Teilen aus dem Biotoptyp „13.3.2 Artenarmer Zierrasen“. Der östliche Rand des Plangebiets ist von Fichten umrandet. Soweit bekannt befinden sich innerhalb des Plangebiets keine gesetzlich geschützten Biotope.

Baumbestand

Auf dem Gelände befinden sich zahlreiche Einzelbäume, die ggf. unter den gesetzlichen Baumschutz fallen. Dies ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Artenschutz

In Bearbeitung - Im Zuge der Planung wird eine artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erarbeitet. Dessen Ergebnisse werden im weiteren Planungsprozess in den Umweltbericht einfließen.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet aufgrund der anthropogenen Beeinflussung eingeschränkt, die überwiegende Zahl der im Plangebiet angetroffenen Biotope weist eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt auf. Gem. GLRP befindet sich das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich Schutzwürdigkeit bzgl. Arten und Lebensräumen.

2.1.3 Schutzgut Fläche

Innerhalb des Plangebiets befinden sich bereits baulich genutzte Flächen. Die Flächen sind

durch eine anthropogene Nutzung vorgeprägt.

2.1.4 Schutzgut Boden

Weite Teile des Bodens innerhalb des Plangebiets sind durch bebaute Bereiche bereits versiegelt. Gemäß GLRP liegt in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit. Gemäß Kartenportal Umwelt haben die Bodenfunktionsbereiche im Plangebiet nur eine geringe Schutzwürdigkeit. Umliegend um das Plangebiet im Norden bis Osten hat der Bodenfunktionsbereich eine erhöhte Schutzwürdigkeit. Als Bodengesellschaften stehen Tieflehm- Fahlerde/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley); Grundmoränen, mit Stauwasser- und/ oder Grundwassereinfluss, eben bis wellig an.

Geotope

Im Plangebiet sowie in der Umgebung sind keine Geotope vorhanden (Kartenportal Umwelt M-V). Das nächste Geotop befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung auf der Insel Rügen.

Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens gem. Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Gem. GLRP hat der Boden im Geltungsbereich eine sehr hohe Schutzwürdigkeit

Baugrund

Der Baugrund hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als ausreichend tragfähig erwiesen um den bestehenden Gebäuden standzuhalten.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Innerhalb der Freianlagen befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich.

Schutzwürdigkeit des Grundwassers gem. gutachtlichem Landschaftsrahmenplan

Das Plangebiet liegt im Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit des Grundwassers.

2.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Der Bereich um Gristow liegt im Bereich des noch stark ozeanisch geprägten Klimas, wobei das vorherrschende Klima durch die Nähe zur Küste des Greifswalder Boddens beeinflusst wird. Gemäß GLRP liegt die Gemeinde Mesekenhagen in einem niederschlagsnormalen Gebiet. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 690 mm. Das langjährige Jahresmittel der Lufttemperatur liegt bei 9,4 °C. Die Luftgüte im Plangebiet wird durch die Küstennähe positiv beeinflusst, da die höheren Windgeschwindigkeiten den Luftaustausch begünstigen.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Gemäß GLRP ist das Plangebiet mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbilds eingeschätzt. Im Rahmen der landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale Mecklenburg-Vorpommerns (Kartenportal Umwelt) wurde die Funktion „Landschaftlicher Freiraum“ mit keiner Schutzwürdigkeit eingestuft.

2.1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

Schutzgebiete „Natura 2000“ (nach europäischem Recht) gemäß FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie (einschließlich Nachmeldung)

EU-Vogelschutzgebiet DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“: Schutz von Anhang-I Vogelarten (Alpenstrandläufer (ssp. schinzii), Brandseeschwalbe, Bruchwasserläufer, Eisvogel, Flusseeeschwalbe, Goldregenpfeifer, Kampfläufer, Küstenseeschwalbe, Odinshühnchen, Ohrentaucher, Pfuhlschnepfe, Prachtaucher, Raubseeschwalbe, Säbelschnäbler, Schwarzkopfmöwe, Seeadler, Singschwan, Sterntaucher, Trauerseeschwalbe, Weißwangengans, Zwergsäger, Zwergmöwe, Zwergschwan und Zwergseeschwalbe) und Zugvögel (Austernfischer, Bergente, Blässgans, Blässhuhn, Brachvogel, Brandgans, Eisente, Gänsesäger, Graugans, Haubentaucher, Höckerschwan, Kiebitz, Kormoran, Krickente, Lachmöwe, Löffelente, Mittelsäger, Pfeifente, Reiherente, Rotschenkel, Saatgans, Samtente, Sandregenpfeifer, Schellente, Schnatterente, Spießente, Stockente, Trauerente und Uferschwalbe)

FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“: Schutz von Lebensraumtypen (LRT), die im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden sind sowie Schutz folgender Daseinsformen: Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Wechselkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Zauneidechse, Moorfrosch.

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete (nach nationalem Recht) gem. § 23 und § 26 BNatSchG und § 14 NatSchAG M-V:

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem und internationalem Recht (vgl. Kapitel 1.2.2 des Umweltberichts, Ziele der Fachgesetze).

Die nächstgelegenen Schutzgebiete liegen etwa 270 m östlich, entlang einer Weiterführung des Riemser Weges beginnen das das Natura 2000 FFH-Gebiet DE1747-301 „Greifswalder Bodden, Teile des Strelasunds und Nordspitze Usedom“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE1747-402 „Greifswalder Bodden und südlicher Strelasund“

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet oder Naturschutzgebiet. Es befindet sich kein Naturschutzgebiet innerhalb des Plangebiets. Östlich des Plangebietes in etwa 270 m Entfernung, entlang einer Weiterführung des Riemser Weges beginnt das Naturschutzgebiet Nr. 249 „Fahrenbrink“.

Geschützte Biotope

Gemäß Kartenportal Umwelt befindet sich innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope. Innerhalb der Wirkzone von 200 m sind im Kartenportal aber mehrere gesetzlich geschützte Biotope vermerkt:

- OVP00032: Baumgruppe; Weide, ca. 119 m südöstlich des Plangebietes
- OVP00033: Erlenbruch nördlich Gristow, ca. 148 m südöstlich des Plangebietes
- OVP00037: Baumgruppe; Weide; Erle; feucht-frisch ca. 145 m östlich
- OVP00038: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort, ca. 166 m östlich
- OVP00039: Schilf-Landröhricht südlich der Ortslage Riemserort ca. 50 m nordöstlich bis nördlich.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kunstdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet sind keine erheblichen negativen Wechselwirkungen bekannt.

2.1.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für Störfälle, sonstige schwere Unfälle oder Katastrophen ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2.1.12 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist ein weitgehend eingezäunter und von einer Baumreihe aus Fichten umschlossener Bereich einer ehemaligen Fachklinik und Ferienlagers. Auf dem Gelände befinden sich vier größere Gebäude sowie Bungalows, die als Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot genutzt werden sollen bzw. bereits in diesem Sinne genutzt werden. Das Gelände ist parkartig gestaltet und wird intensiv gepflegt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Riemser Weges befindet sich ein ehemaliger Sportplatz, welcher derzeit als Hundeplatz genutzt wird. Es wirken derzeit keine maßgeblichen Immissionen auf das Gebiet ein, seitens des Plangebiets gehen auch keine maßgeblichen Immissionen aus. Das Artenspektrum hinsichtlich Flora und Fauna wurde erfasst. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag befindet sich noch in Bearbeitung. Geschützte Biotope befinden sich außerhalb des Plangebietes. In einem Abstand von mehr als 200 m befinden sich ein Flächennaturdenkmal sowie ein Natura-2000-Schutzgebiet. Der Boden ist überwiegend sandig. Das Plangebiet liegt in keine der Trinkwasserschutzzone.

2.1.13 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Änderung des Flächennutzungsplans nicht aufgestellt, besteht die Gefahr, dass das Gelände ungenutzt bleibt und sich in wenigen Jahren ein Ruinenzustand entwickelt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Vernichtung grauer Energie wäre dies von Nachteil. Eine Pflege der Flächen würde voraussichtlich nicht erfolgen. Eine Verwilderung und Bewaldung der Flächen wären die Folge.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Weiteren werden die Konflikte und Beeinträchtigungen, die sich auf Grund der zu erwartende Eingriffe durch die Planung ergeben werden, benannt. Zur Verwirklichung der Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe durch das Bauvorhaben aufgezeigt. Für die verbleibenden Eingriffswirkungen werden Maßnahmen, die zu einer Kompensation führen, genannt.

Durch die Umnutzung des Geländes, dass bereits intensiv als Fachklinik genutzt wurde ist eine intensive zusätzliche Inanspruchnahme der Schutzgüter nicht zu erwarten.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Immissionen / Emissionen

Mit der Gemeindestraße „Riemser Weg“ sowie der Grünfläche, die als Sportplatz und als Auslauffläche für Hunde genutzt wird, sind zwar Immissionen innerhalb des Plangebiets verbunden. Diese erreichen jedoch kein Maß, mit dem erhebliche Beeinträchtigungen verbunden wären.

Sonstige Immissionen (bspw. durch Staub, Strahlung, Wärme, Erschütterungen oder Gerüche) die auf das Plangebiet einwirken würden oder vom Plangebiet ausgehen sind nicht zu erkennen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Hinweise auf Kampfmittelbelastung vorhanden. Es empfiehlt sich vor Eingriffen in den Boden, eine Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes einzuholen.

Erholungsnutzung

Die Umnutzung des Geländes dient im Wesentlichen der Erholungsnutzung.

Bewertung

Auf das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz, biologische Vielfalt

Internationale, nationale Schutzkategorien, geschützte Biotope

Schutzgebiete im Sinne des nationalen und internationalen Rechts werden durch die Planung nicht direkt betroffen. Auf Grund der bereits bisherigen intensiven Nutzung ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Es sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust von Biotopen durch die Erweiterung von Gebäuden mit ihren Nebenanlagen und Verkehrsanlagen sowie Versiegelung
- Verlust von Bäumen

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Auseinandersetzung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in Bearbeitung.

- in Bearbeitung -

Biologische Vielfalt

Erhebliche Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt im Plangebiet sind aufgrund bestehender geringer biologischer Vielfalt sowie der anthropogenen Vorbelastungen des Gebiets nicht zu erwarten.

Bewertung

- in Bearbeitung -

2.2.3 Schutzgut Fläche

Durch die Änderung der Zweckbestimmung als „Ferienanlage mit Dorfladen und Dienstleistungsangebot“ und somit der sehr ähnlichen ist die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch bauliche Anlagen begrenzt.

Bewertung

Durch das geringe Maß zusätzlicher Versiegelungen von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche zu erwarten. Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.4 Schutzgut Boden

Der Boden kann grundsätzlich durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung beeinträchtigt werden.

Geotope

Durch die Verwirklichung der Planung werden keine Geotope gem. dem Kartenportal Umwelt M-V berührt.

Altlastenflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bewertung

Da die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen nur in geringem Umfang zugelassen wird, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung kompensiert.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Oberflächenwasser und damit die Grundwasserneubildung werden durch die Versiegelung von allgemein naturhaushaltswirksamen Bodenflächen durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Straßen, Wegen und sonstigen versiegelten Flächen beeinflusst. Zusätzliche Versiegelungen sind jedoch nach dem Nutzungskonzept nur im geringen Umfang vorgesehen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich versickert werden.

Grundwasser

Voraussichtlich ist der Boden versickerungsfähig.

Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine Entscheidung darüber kann nur im jeweiligen Einzelfall getroffen werden. Die qualitativen Anforderungen an das zu beseitigende Niederschlagswasser sind sicherzustellen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Bewertung

Der Boden im Plangebiet ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser insbesondere befestigter Flächen oder von Grundwasser grundsätzlich geeignet.

Die Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsplanung betrachtet. Das Schutzgut Wasser ist auf Grund der Geringfügigkeit der Eingriffe durch Verringerung der Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Im Plangebiet sind zusätzliche Flächenversiegelung nur in sehr geringem Umfang geplant. Eine wesentliche Zunahme versiegelter Flächen mit ihren wärmespeichernden Eigenschaften einer dauerhaft negativen Wirkung auf das Mikroklima ist damit nicht zu befürchten. Windfeldänderungen sowie Temperaturerhöhung durch die Planung sind nicht zu erwarten. Lufthygienische Konflikte sind im Gebiet nicht zu erwarten.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft sind von dem geplanten Vorhaben nicht zu

erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft

Die Durchführung der Planung wird aufgrund der vorherigen Nutzung der Fläche des Plangebiets und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft führen.

Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten und anderen nationalen Schutzgebieten

- In Bearbeitung -

Bewertung

- In Bearbeitung -

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter betroffen.

2.2.10 Bewertung

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

2.2.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes festzustellen.

2.2.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebsbereiche oder Anlagen, die unter die 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) fallen. Eine Anfälligkeit der Vorhaben des Plangebiets für schwere Unfälle oder Katastrophen durch solche Betriebsbereiche oder Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf menschliche Gesundheit, geschützte Daseinsformen, kulturelles Erbe und die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

2.2.13 Zusammenfassung der Prognose

Bei Durchführung der Planung kommt es zu den unter Kapitel 2.2-2.10 genannten Umweltauswirkungen. Unter Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen können Verbesserungen für die einzelnen Schutzgüter erreicht werden.

- In Bearbeitung -

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch		
Pflanzen und Tiere		
Fläche		
Boden		
Wasser		
Klima / Luft		
Landschaft		
Kultur- und Sachgüter		
Wechselwirkungen		

Tabelle 3: Zusammenfassung – Zu erwartende Umweltauswirkungen auf Schutzgüter
xxx sehr erheblich xx erheblich x weniger erheblich - nicht erheblich

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, geplante Überwachungsmaßnahmen

Mensch

Bezgl. des Schutzguts Mensch sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Natur und Landschaft

- in Bearbeitung -

Fauna, Artenschutz

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind vorgesehen, um den Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenzuwirken:

Grundsätzlich gilt

- das Störungs- und Tötungsverbot für Tiere, Pflanzen und Lebensräume gem. § 38 Abs. 1 BNatSchG
- das Verbot des Rodens, Fällens und Schneidens von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gem. § 38 Abs. 5 BNatSchG.

- in Bearbeitung –

Boden, Wasser, Klima / Luft

Die Neuversiegelung von bislang naturhaushaltswirksamen Freiflächen durch die Errichtung von Gebäuden sowie die Anlage von Verkehrsflächen wird durch die multifunktionale Kompensation über die Biotopfunktion kompensiert.

geplante Überwachungsmaßnahmen

- in Bearbeitung -

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsvarianten, anhand derer sich öffentliche oder private insgesamt wesentlich besser berücksichtigen ließen drängen sich nicht auf. Unter Berücksichtigung der gemeindlichen Abwägungsentscheidung ist eine Alternativenprüfung daher obsolet. Da mit der Planung die Nutzung eines bereits bebauten Bereichs neu geordnet werden soll ist die Planung in ihrer Standortwahl alternativlos.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

- in Bearbeitung –

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt

- in Bearbeitung –

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

- in Bearbeitung –

3.4 Quellenangaben

Internetquellen

- in Bearbeitung –

Mesekenhagen, den

Der Bürgermeister