

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: 17. DEZEMBER 2015  
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
<b>Teil 1</b>	<b>1</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>1</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeines	1
1.2 Einordnung der Planung	1
1.3 Wohnen als zentrales Planungsziel	1
<b>2. Allgemeines</b>	<b>2</b>
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
<b>3. Gründe für die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>5</b>
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
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>12</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
5.2 Naturräumlicher Bestand	12
<b>6. Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
6.1 Planungsziel	13
6.2 Städtebauliches Konzept	15
6.3 Überprüfung der Standortalternativen	17
6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche	21

<b>7.</b>	<b>Darlegungen zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>22</b>
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
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>28</b>
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
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>32</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>32</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>33</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>33</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>34</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>42</b>
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
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>68</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>68</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>68</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	68

<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>69</b>
<hr/>		
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>71</b>
<hr/>		
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>71</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>71</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Hansestadt Wismar**

#### **1.1 Allgemeines**

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

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

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

#### **1.2 Einordnung der Planung**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Sondergebiet Klinik 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 Stadtbau und die Stadtentwicklung verfügt die Hansestadt Wismar seit Jahren über das "Integrierte Stadtentwicklungskonzept", für welches 2013 die 2. Fortschreibung vorgenommen wurde. Aus der raumordnerischen Bedeutung der Hansestadt Wismar kann abgeleitet werden, dass die Siedlungsentwicklung in der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar zu konzentrieren ist. Dies ist auch folgerichtig, betrachtet man den Fehlbedarf an Wohnbauflächen in Wismar betrachtet (vgl. ISEK 2013: S. 26) sowie die einsetzenden Reurbanisierungsprozesse, welche eine Umkehr der Wanderungsprozesse der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte darstellen. Das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik geht sogar von deutlich positiven Wanderungssalden für die Stadt Wismar aus (vgl. Fortschreibung des Konzeptes einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinden der Stadt-Umland-Räume Schwerin und Wismar – Teilbereich Wohnen 2006: S. 4).

Entsprechend dem ISEK der Hansestadt Wismar ist der Stadtteil Wendorf hinsichtlich der Lagequalität besonders hervorzuheben. Dies ist vor allem durch die zentrale Lage sowie die günstigen Beziehungen zum Wasser und zur freien

Landschaft begründet. Auch bei der Bewertung der Funktionalität der Stadtteile erreichten lediglich die Altstadt und Wismar West bessere Werte als Wendorf. Auch bezüglich der zu erwartenden Wohnungsnachfrage lassen sich im ISEK Aussagen finden. Hierzu wird im ISEK die Annahme getroffen, dass aufgrund der Finanzkrise ein hoher Bedarf zur Bildung von Wohneigentum besteht. Im Ergebnis prognostiziert das ISEK einen Fehlbedarf an Wohnbaufläche im Teilmarkt „Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhaus“ für den Zeitraum bis 2025 von insgesamt 220 Wohneinheiten (vgl. ISEK 2013: S. 57f).

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

In der Abbildung 1 sind diese Inhalte des Maßnahmenplanes dargestellt.

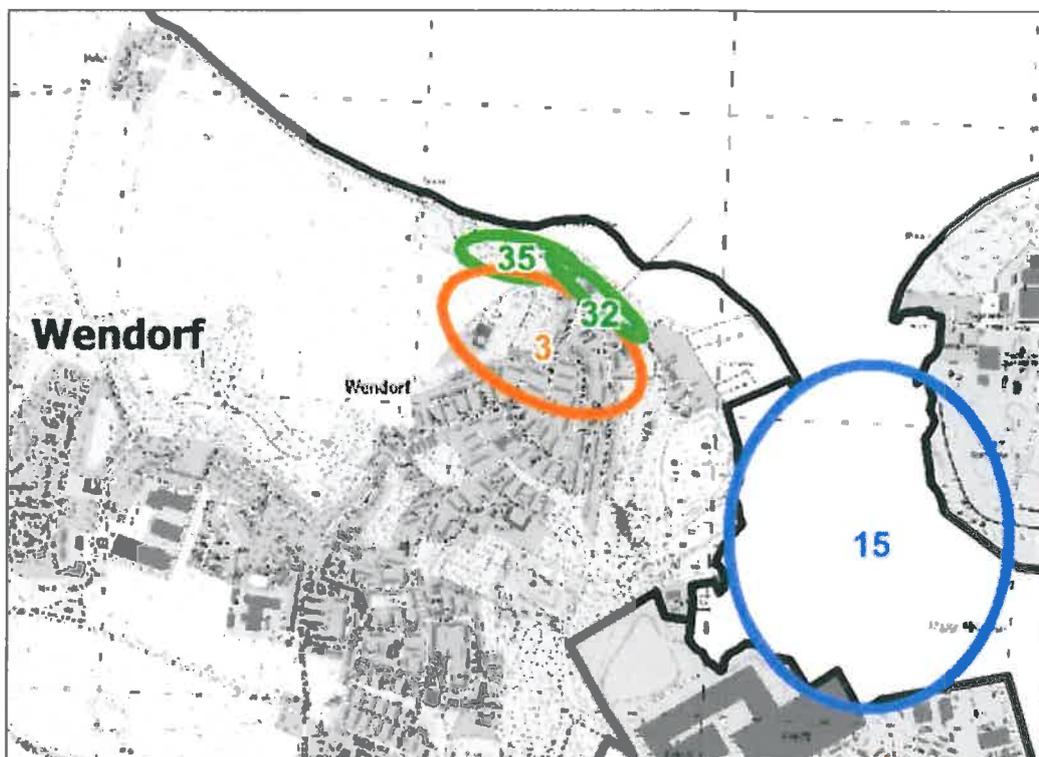


Abb. 1: Auszug aus dem Maßnahmenplan zum ISEK der Hansestadt Wismar (2. Fortschreibung 2013): 3 - Flächen für Wohnungsbau in Wendorf

## 2. Allgemeines

### 2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

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

Der Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch den Küstenwald
- im Osten/ Süd-Osten durch das Grundstück der "Median-Klinik"
- im Süd-Westen/ Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

## **2.2 Kartengrundlage**

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

## **2.3 Bestandteile der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes des Bebauungsplanes**

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

In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

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

Die Unterlagen werden sowohl für das Verfahren zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zur Erstellung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar verwendet. Gegenstand der Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darlegung zur besonderen Eignung des Standortes „Seebad Wendorf“ in Bezug auf die Ansprüche der Hansestadt Wismar im Vergleich zu anderen Standorten für die Wohnbebauung in der Hansestadt Wismar.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777),

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

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

Es ist beabsichtigt, die Flächen im Ortsteil Seebad Wendorf westlich der Median-Klinik und südlich des 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 Vorbehaltsgebiet Tourismus ausgewiesen. Für die Beurteilung der einzelnen Fläche wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar und des Bebauungsplanes Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar herangezogen.

##### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

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

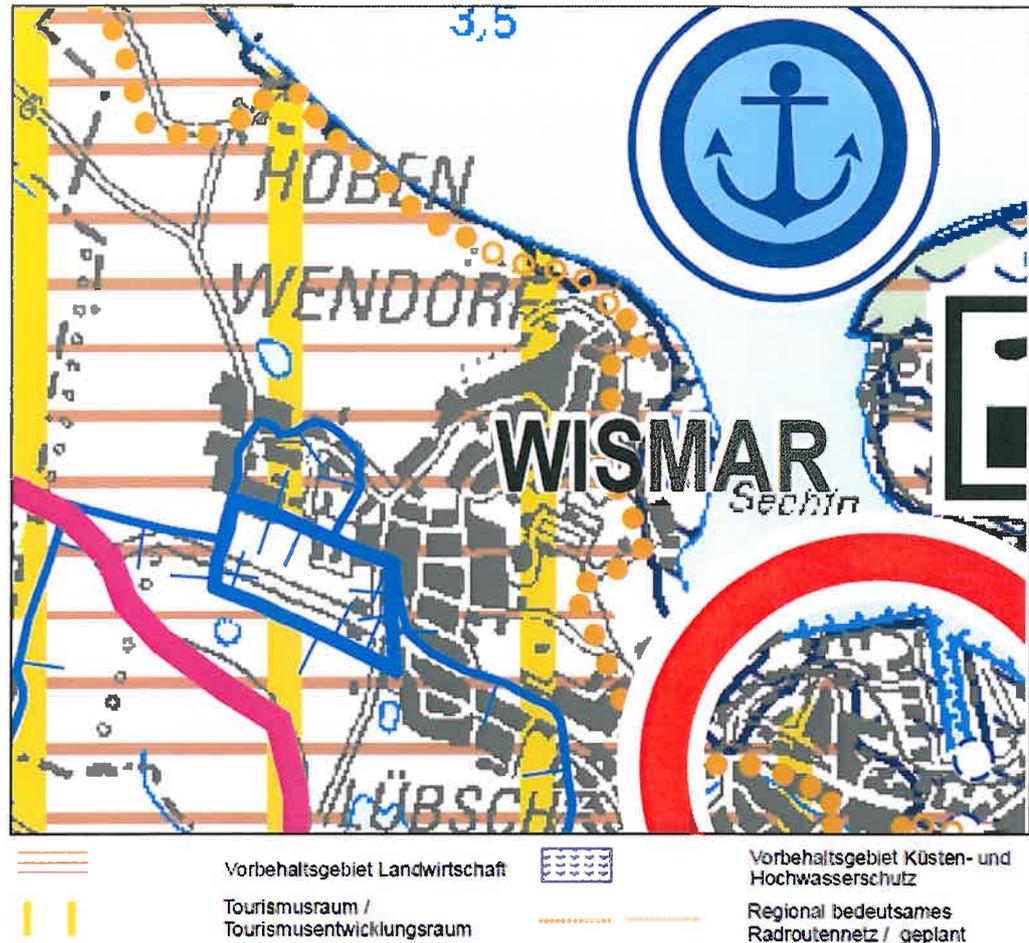


Abb. 2: Auszug aus dem RREP Westmecklenburg

### Zentralität

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

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

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

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

### Siedlungsentwicklung

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

#### 4.1 (2):

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

#### 4.1 (3):

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

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

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

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

### Tourismus

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

#### 3.1.3 (1):

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

#### 3.1.3 (3):

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

#### 3.1.3 (4):

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

#### 3.1.3 (6):

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

#### 3.1.3 (8):

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

#### 3.1.3 (9):

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

#### 3.1.3 (11):

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

### Landwirtschaft

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

### Naturraum

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

### Schlussfolgerung für die Planung

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

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

Es wurde folgende raumordnerische Bewertung/ Hinweise abgegeben:

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

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

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

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

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

#### 4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

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

- Naturnahe Wälder (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Naturnahe Küstenlebensräume mit einer natürlichen Küstendynamik und natürlichen Sukzessionsprozessen (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung (wasserseitiger Küstenstreifen)
  
- Biotopverbundsystem
- Biotopverbund im weiteren Sinne (wasserseitig, Ostsee):
  - Europäischer Biotopverbund
    - Gemeldete FFH-Gebiete
    - Europäische Vogelschutzgebiete
    - Verbindliche Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie
  - Ergänzender landesweiter Biotopverbund
    - Vorgabe Gutachterliches Landschaftsprogramm
  - Ergänzender regionaler Biotopverbund
    - Ergänzung durch Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan
  - Biotopverbund im engeren Sinne im marinen Bereich westlich daran anschließend.
  
- Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Küstenabschnitte (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit
- Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
- Sicherung der Lebensraumqualität von Küstengewässern
- Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (südlicher Bereich)
  
- Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (wasserseitig, Ostsee)
  - Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen westlich daran anschließend
  
- Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzten Landschaftselementen
- Wald (angrenzend, landseitiger Küstenbereich)
- Geringe Bodenerosion

#### **4.5 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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

#### **5.2 Naturräumlicher Bestand**

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

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

##### Innerhalb des Plangebietes

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

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

##### Umgebung des Plangebietes

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

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

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

## **6. Planungsziele und städtebauliches Konzept**

### **6.1 Planungsziel**

Die Planungsziele 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 Klinikstandortes 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 Randsituation und der freie Ausblick und der direkte Bezug zur Landschaft künftig nicht im vorhandenen Maß erhalten bleiben. Es bleibt hervorzuheben, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 geplante 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 Schwanz-  
enbusch 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 hin-  
sichtlich 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 Reden-  
tin 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 vorberei-  
tet 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 Wohnbauflächen-  
entwicklung sondern eine Regelung im Bestand handelt. Für die anderen Be-  
reiche sind noch keine konkreten Planungsstände oder verbindlichen Planun-  
gen 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 gesehene 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 m<sup>2</sup> 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.

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

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 VL BA	B 9/91 LEIBKENHOF	B 19/91/6 WA REDENTIN SÜDWEST	1 WA WENDORF SÜD
B 7/91 WOHNGEBIET DAMMHUSEN OST	B 14/91 DÖRFELICHES MIKLUSSE MÜHLE	B 33/95 WA KLUSSE DAMM	
B 19/91/1 TEL I - FISCHKATEN NORD	B 19/91/3 TEL II - REDENTIN OST	B 48/97 WA ZIEGELSTR./ HOHER DAMM	
B 19/91/2 TEL II - FISCHKATEN SÜD	B 49/97 WA / MI SCHWERNER STR. / WESTFREDHOF	B 34/94 WA / MI / GE SCHWANZENBUSCH NORD - 2. Änderung	
B 19/91/4 TEL IV - WOHNGEBIET FISCHKATEN NORDOST	B 61/04 WA / MI ROSTOCKER STR. / PHILOSOPHENWEG	B 65/04 MI KLUSSE	
B 19/91/5 WA / MI REDENTIN WEST	B 67/06/1 WA FRIEDENSHOF II - AM KLINIKUM, NORD	B 67/06/4 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 LÜBSCHEN BURG OST	
B 32/93 WOHNGEBIET HINTER WENDORF		B 79/11 WA LEVENSRUHER 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 LÜBSCHEN BURG			
B 66/06 WOHPARK AM LEVENSRUHER 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 STADTTTELZENTRUM/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 m<sup>3</sup>/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 entsprechend gesichert werden.

## **7.4 Verkehrlich Erschließung**

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

#### Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG

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.

#### Klimaschutz

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
<b>Summe</b>	<b>14,06 ha</b>

### Flächenbilanz für Entwicklungsziel

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

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.

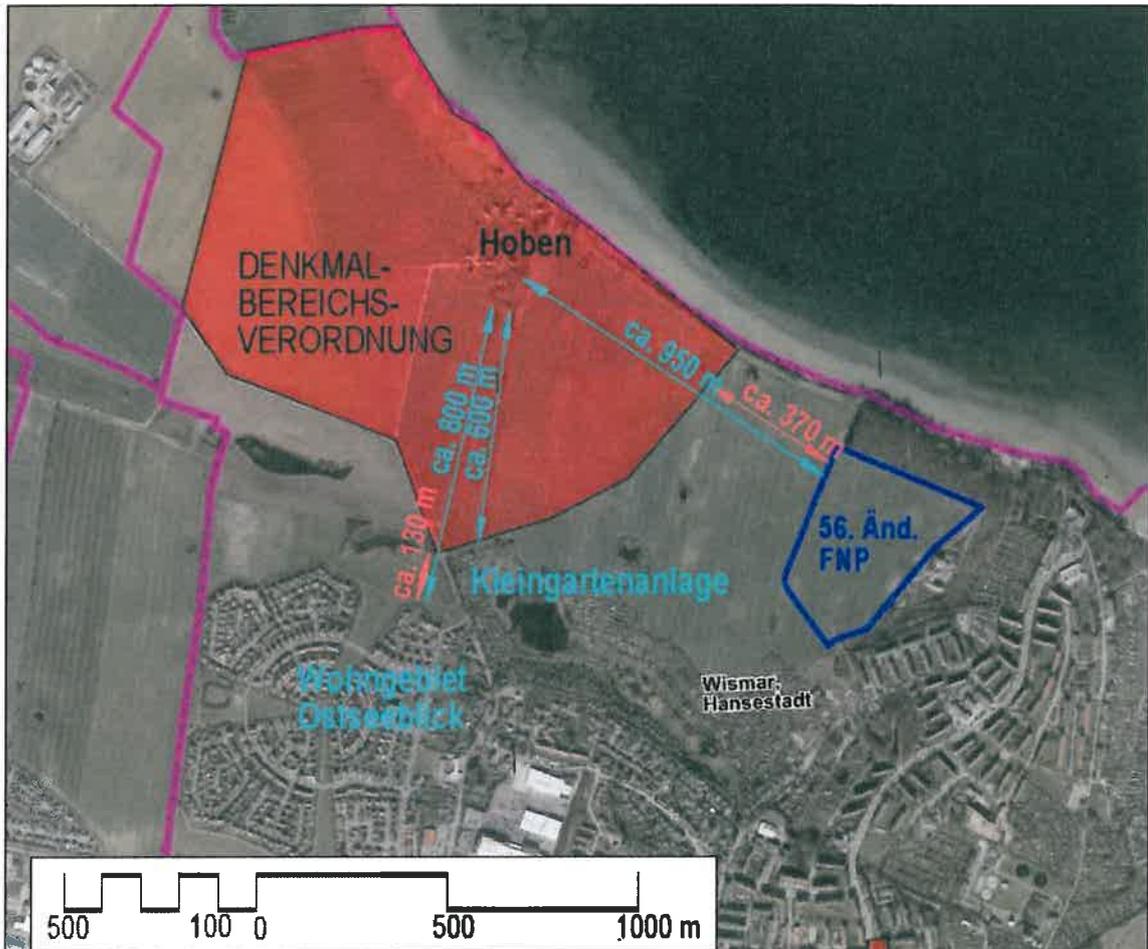


Abb. 3: Darstellung der Abstände der vorhandenen und geplanten Bebauung in Bezug auf die Ortslage Hoben und die Denkmalbereichsverordnung Hoben (Quelle: [www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php](http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php), mit Darstellung der Denkmale, Stand: 26. November 2015)

Im Änderungsbereich sind zwei Bodendenkmale bekannt.

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

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

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

## **9.2 Waldabstand**

Die Regelung zu Waldabstandsanforderungen erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanerstellung.

## **9.3 Hochwasserschutz**

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 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.

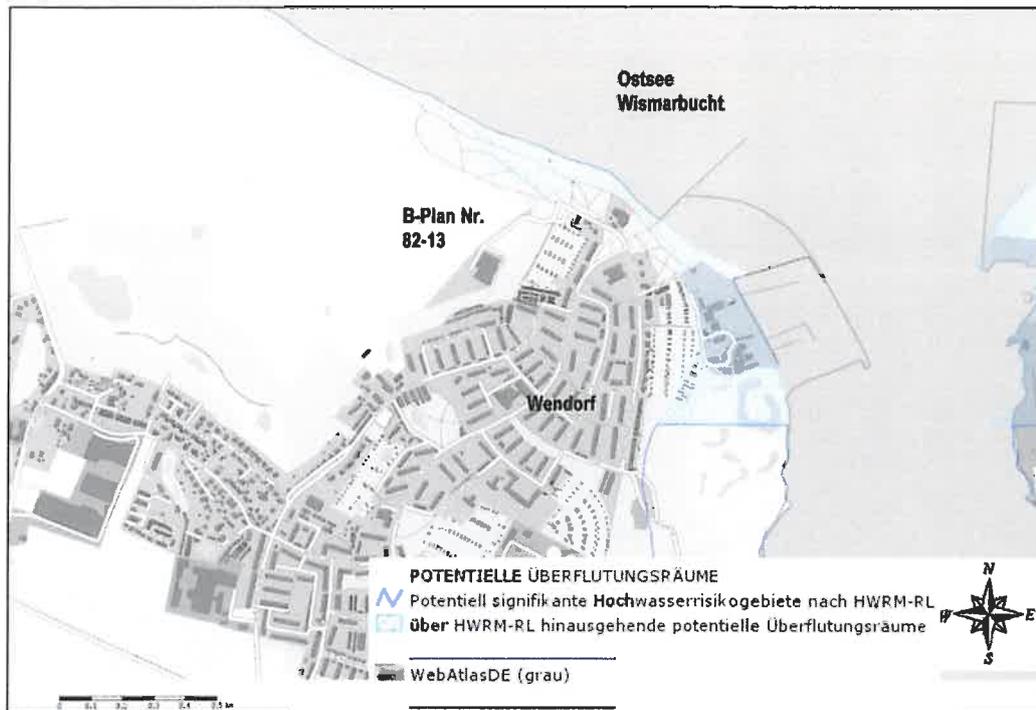


Abb. 4: Darstellung der potentiellen Überflutungsräume (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL), Stand: 29. Juli 2015)

#### 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 m<sup>2</sup> 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 Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden; das Parallelverfahren zur Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem verbindlichen Bauleitplan ist erforderlich.

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

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

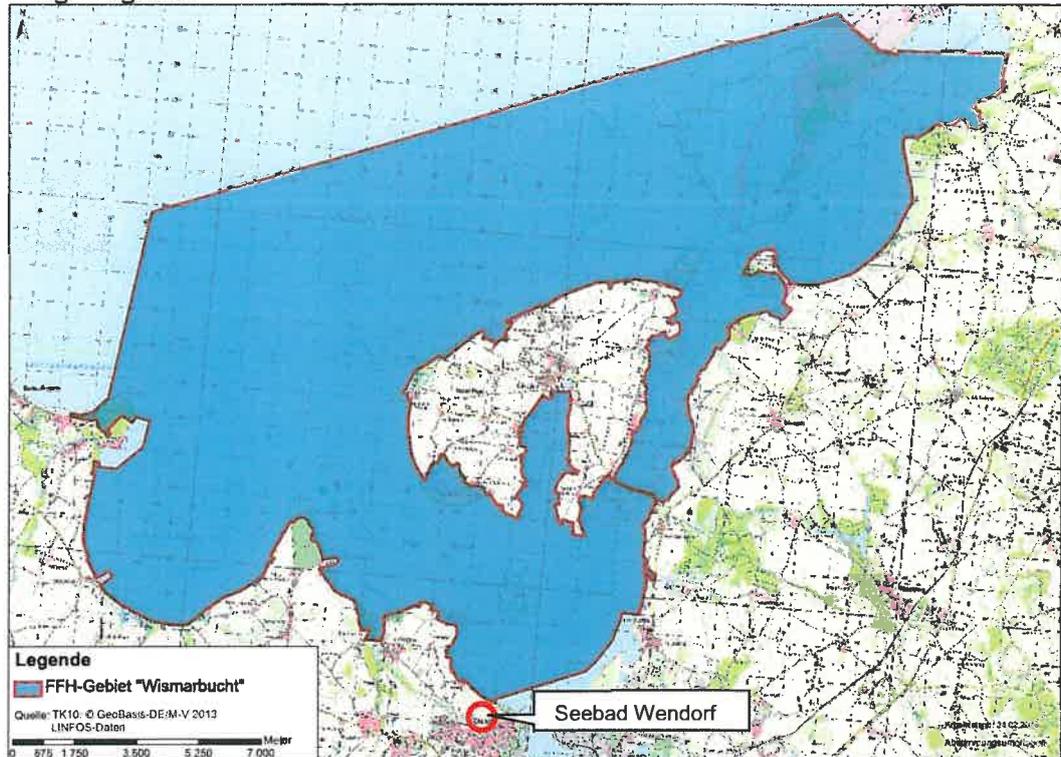


Abb. 5: Lage und Ausdehnung des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

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 Gehölzpflanzungen am Rand des Plangebiets können die Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen ausgeschlossen werden.

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

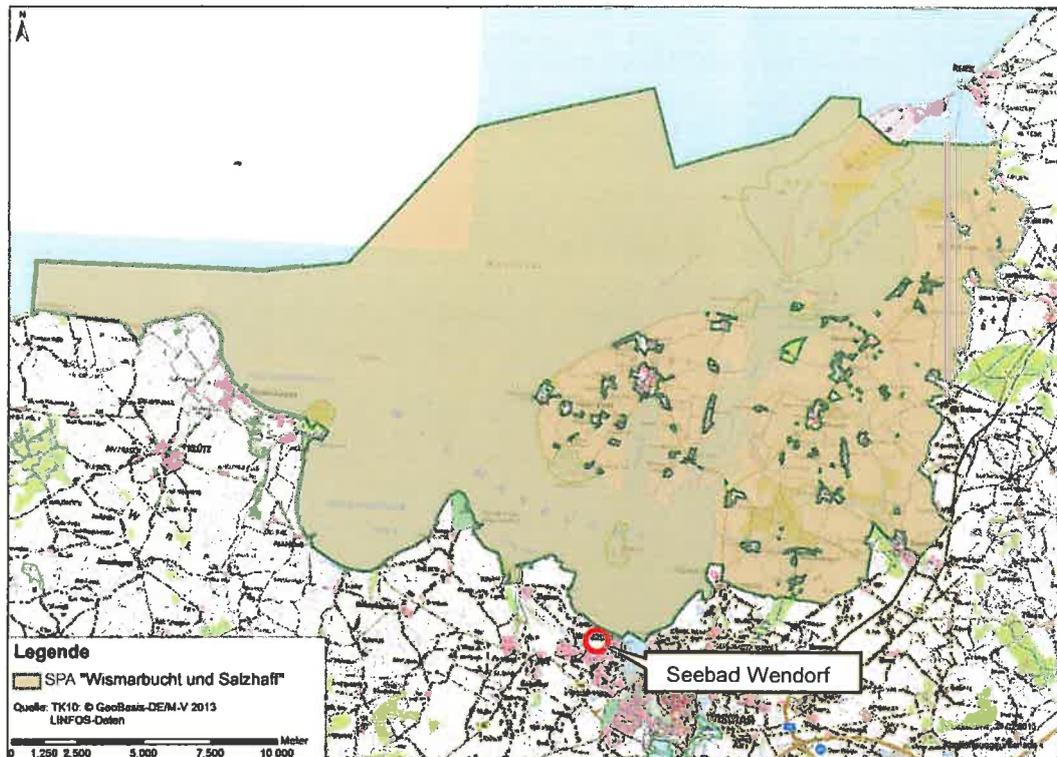


Abb. 6: Lage und Ausdehnung des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und Lage des Vorhabenstandortes (rot)

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

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

#### Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

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

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

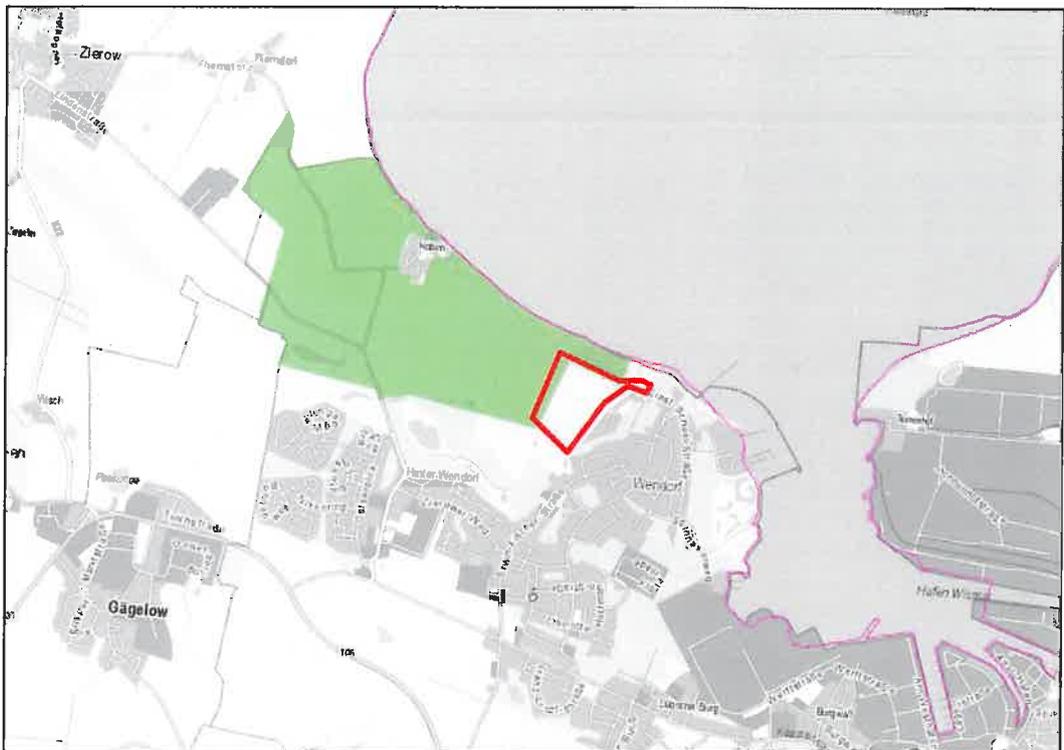


Abb. 7: LSG "Küstenlandschaft Wismar-West" (grün, Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), 2015) und Bereich der 56. Änderung des FNP (rot)

### 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)

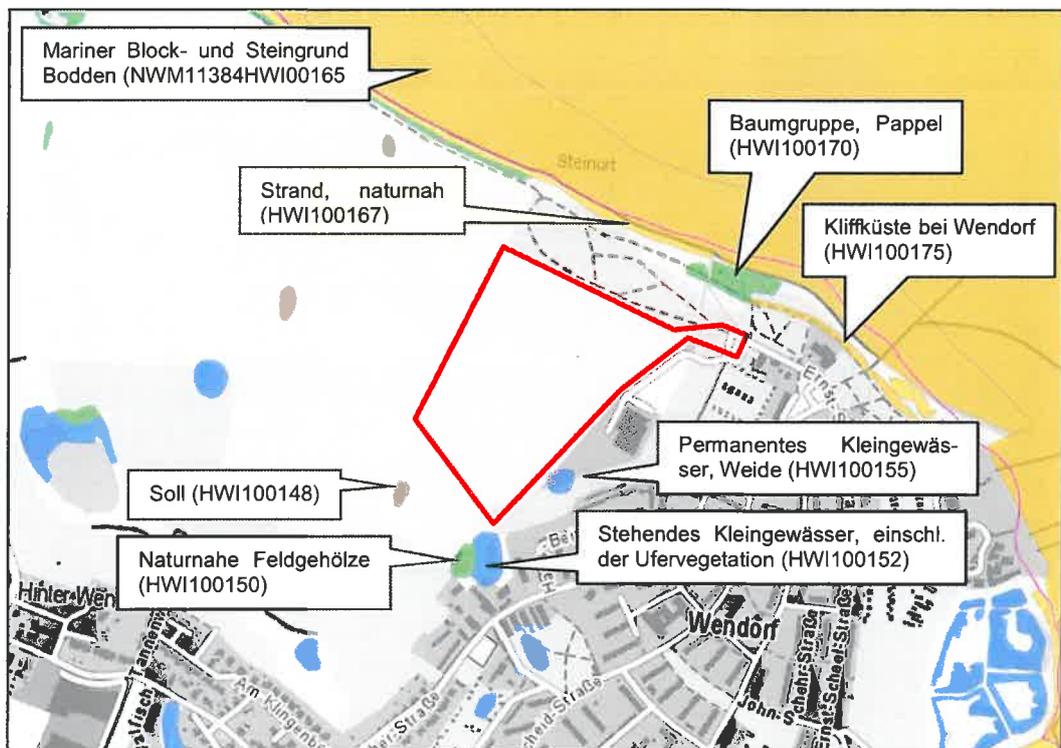


Abbildung 8: Geschützte Biotope im Umkreis des Plangebietes (Quelle: [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de), 2015) und Bereich der 56. Änderung des FNP (rot)

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

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
<p><b>a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>insgesamt geringe Bedeutung der Ackerflächen; hohe Bedeutung des Buchenmischwaldes im Norden des Vorhabenstandorts; mittlere bis hohe Bedeutung des Laubholzbestandes im Süden des Vorhabenstandorts; Rastgebiet Stufe 3 (Bedeutung hoch bis sehr hoch) auf den Ackerflächen; Verschiedene geschützte Biotope außerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans mit geringer bis mittlerer</p>	<p>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 Geruchsmission 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.  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</p>

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

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

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>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.</p> <p>Der Laubholzbestand im Südosten des Plangebietes stellt einen Lebensraum für Brutvögel und ein Winterquartier sowie Landlebensraum für Amphibien dar. Der Waldabstand von 30 m wird eingehalten. Auswirkungen darauf bestehen somit nicht.</p> <p>Im Ergebnis des Artenschutz-Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 der Hansestadt Wismar wurde eine potentielle Betroffenheit der Brutvögel, Rastvögel und Amphibien festgestellt. Unter Beachtung der Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung sowie Vorfürsorge ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Arten auszugehen. Genaue Festsetzungen der Maßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans.</p> <p>Die außerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans liegenden geschützten Biotope werden berücksichtigt (vgl. „geschützte Biotope“ unter Punkt 4). Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort sind unter Einhaltung der Gesetze und Vorschriften keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	<p>Im Bereich der 56. Änderung des Flächennutzungsplans stehen grund- und stauwasserbestimmte Lehme und Tieflehme an.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand ist &gt;10 m und das Grundwasser somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>, 2015).</p> <p>Mittlere bis hohe Bedeutung für Boden und Wasser.</p> <p>Die Grundwasserneubildung beträgt 50-100 mm/a und ist von geringer bis mittlerer Bedeutung.</p> <p>Der Vorhabenstandort befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone und nicht innerhalb von potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebieten oder potentiell darüber hinausgehenden Hochwasserüberflutungsräumen nach der HWRM-RL (s. Punkt 9.3 im städtebaulichen Teil).</p> <p>Im Plangebiet befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 11:0:25, welches unterirdisch verrohrt verläuft und offen über einen Graben in die Ostsee abläuft.</p> <p>Planungsrechtlich: Im bestehenden FNP Ausweisung der Flä-</p>	<p>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.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen treten durch Versiegelungen im Sinne des Naturschutzrechtes auf. Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffes und die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltteil der Begründung des Bebauungsplans Nr. 82/13 näher betrachtet.</p> <p>Die Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen.</p> <p>Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen.</p> <p>Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist eine Belastung des Grundwassers mit möglicherweise belastetem Niederschlagswasser ausgeschlossen. Eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist im Zuge des Bebauungsplans Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der vorhandenen Einleitstellen in die Ostsee vorgesehen.</p> <p>Das Gewässer II. Ordnung innerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans soll bei einer Überbauung umverlegt werden. Der zuständige Wasser- und Bodenverband befürwortet einen eventuellen Gewässerausbau,</p>

Umweltbelang	voraussetzliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		<p>che als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>a7-a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	<p>geringe bis mittlere Bedeutung der Ackerflächen für die Frischluftentstehung, mittlere Bedeutung für die Kaltluftentstehung; mittlere bis hohe Bedeutung der Wald- und Laubholzflächen für die Frischluftentstehung, geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung.</p> <p>Planungsrechtlich: Im bestehenden FNP Ausweisung der Fläche</p>	<p>Eine Überbauung der Flächen sowohl durch einen Klinikstandort, die derzeit auf Ebene des Flächennutzungsplans zulässig wären, als auch durch eine Wohnbebauung führt zu einer stärkeren Erwärmung und einer Verminderung der Kalt- und Frischluftentstehung durch die Versiegelung. Jedoch sind aufgrund des relativ geringen Flächenverlustes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Durch die Lage an der Küste, den Ackerflächen und dem Küstenwald besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch relevante Flächen statt</p>

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

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffen- heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
		<p>che als Sondergebiet Klinik und im westlichen Bereich eine schmale, untergeordnete Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.</p>	<p>sowie keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch eine Bebauung.</p> <p>Die Nutzung der Fläche als Baufläche bleibt bestehen. Eine Änderung der schmalen Randfläche, die als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird, in Grünfläche, ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem LSG wird geschaffen.</p>

Umweltbelang	voraus-sichtliche Betroffen-heit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
a9) Land-schaftsbild	unerheblich	<p>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: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>, 2015).</p> <p>Abwechslungsreiche Topographie mit Höhenunterschieden von bis zu ca. 12 m. Das Plangebiet befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum.</p>	<p>Aufgrund der Lage des Vorhabenstandorts im direkten Anschluss an die Siedlungslage wird einer Zersiedlung entgegen gewirkt.</p> <p>Von der Küste aus wirkt der Küstenwald als natürliche Sichtbarriere.</p> <p>Die generell niedrige Höhenlage sowie eine relativ niedrige Bauweise der Wohngebäude (ein- oder zweigeschossig mit flachgeneigten Dächern) mindert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.</p> <p>Zudem wird es zu einer Abschirmung des hohen Gebäudes der Median-Klinik in Bezug auf die umgebende Landschaft in westliche Richtung kommen.</p> <p>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.</p> <p>Insgesamt sind die Beeinträchtigungen als unerheblich einzustufen.</p>

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

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

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

Umweltbelang	voraus-sichtliche 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.
<b>h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität</b>	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.
<b>i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d</b>	unerheblich	-	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Minderung der negativen Auswirkungen erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen und festgelegten Maßnahmen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p> <p>Die zusätzlichen Wohnflächen und damit verbundene zusätzliche Lärm- und Wanderbelastungen in Wald und Umland nehmen gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung</p>

Umweltbelang	voraus- sichtliche Betroffenheit	Bestand und Bewertung Ergänzung im weiteren Planver- fahren	Auswirkungen, Maßnahmen und Bewertung Ergänzung im weiteren Planverfahren
			<p>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.</p> <p>Diese Beeinträchtigungen würden auch bei der Umsetzung der Bebauung in einem Sondergebiet Klinik entstehen, das nach derzeitigen Zielen des Flächennutzungsplans umsetzbar wäre.</p>

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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

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

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

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

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. jungführenden 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 Beitrag 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 Gebüsch bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüsch 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 Vogelschutzrichtlinie (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	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
4	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg	-	-
5	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg	-	-
6	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-
7	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg	-	-
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
10	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-
11	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
12	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	-
13	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
14	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	-
15	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
16	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg	-	-
17	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-
18	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-
19	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-
20	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg	-	V

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

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

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

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

#### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten

#### Rastvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Rastvögel erfolgte eine Erfassung der Rastvögel im Herbst/Winter 2013/2014. Als planungsrelevantes Untersuchungsgebiet wurden das eigentliche Vorhaben- und ein 300 m breiter Puffer im 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 Lebensraumsansprüche 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. Artnamen	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet	
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpfungelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen überformte landwirtschaftliche Flächen.	
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie		
Gefäßpflanzen	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn		
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel		
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh		
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte		
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpfglanzkräuter		
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut		
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle		
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech		
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinblatt		
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Teller-schnecke		Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in klaren, eher flachen Stillgewässern mit Unterwasser- und Schwimmblattvegetation) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel		Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt saubere, strukturierte Fließgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.	
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		

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

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	<i>proserpina</i>	schwärmer	biete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	
Fische	<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauch-Unke	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	Diese Art konnte laut den Untersuchungen von BAUER im 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	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	Laut Untersuchungen von BAUER konnte diese Art im planungsrelevanten Bereich nicht nachgewiesen werden. Es befinden sich im Plangebiet auch keine geeigneten Biotopstrukturen.
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (kleinflächiges Biotopmosaik, wärmebegünstigt) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Da keine geeigneten 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	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Da keine geeigneten Quartiere, vor allem Baumhöhlen in sehr alten Bäumen sowie andere mögliche Quartiere in oder an Gebäuden, im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarfledermaus	
Landsäuger	<i>Bison bonasus</i>	Wisent	Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	
Landsäuger	<i>Cricetus cricetus</i>	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	
Landsäuger	<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	<i>Lynx lynx</i>	Eurasischer Luchs	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Europäischer Wildnerz	
Landsäuger	<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	<i>Ursus arctos</i>	Braunbär	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

#### 5.3.4 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

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

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

#### 5.3.5 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

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

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

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

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: *Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-*

*Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

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

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

#### **5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

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

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf der Grundlage des realen naturräumlichen Bestandes und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Innerhalb des Plangebietes finden auf einer Fläche von rund 18.057 m<sup>2</sup> Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz statt. Weitere Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz von rund 56.390 m<sup>2</sup> werden über externe Kompensationsmaßnahmen realisiert. Diese ergeben sich aus der Entwicklung eines Waldsaumes auf einer Fläche von 426 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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).

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

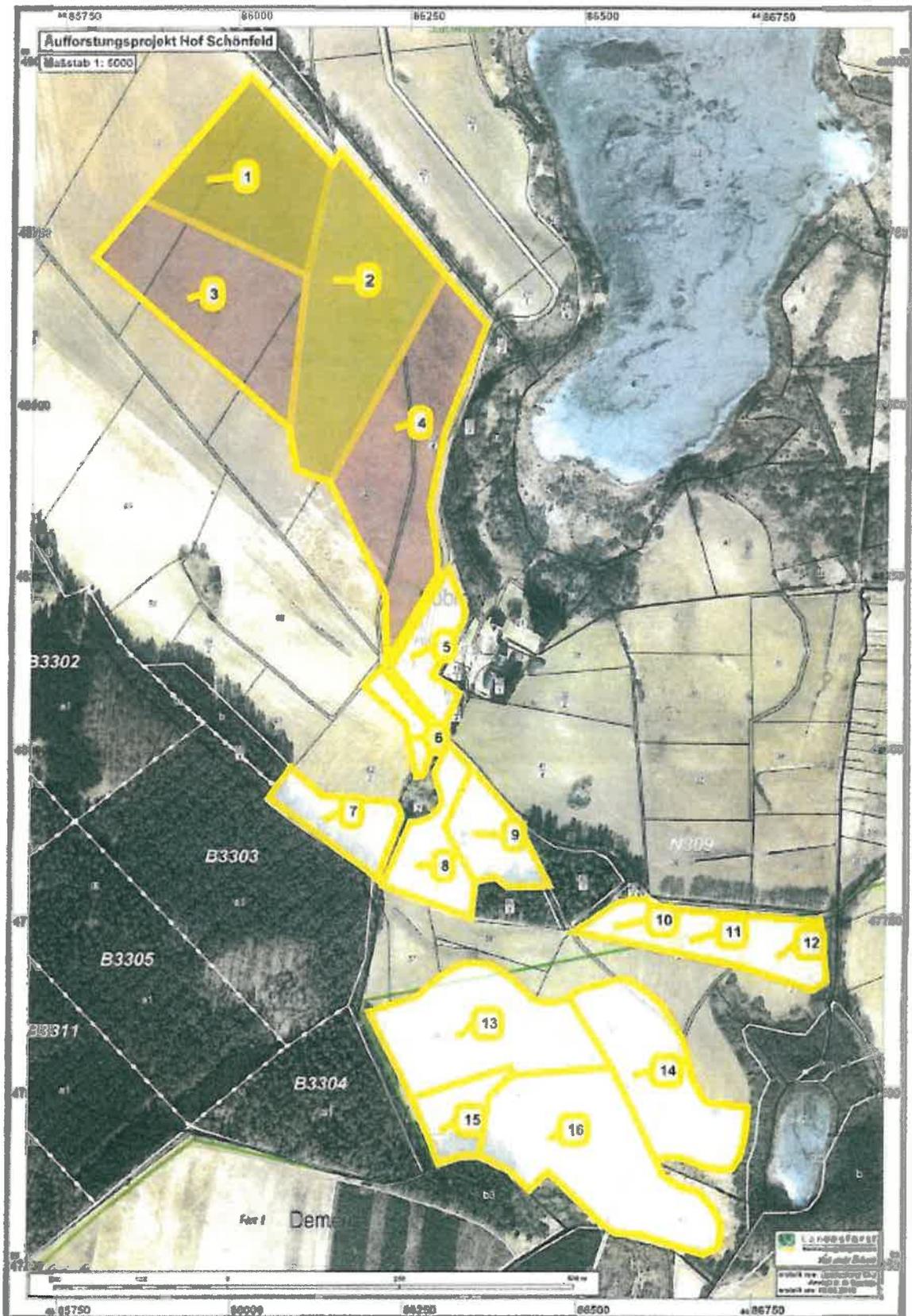


Abb. 9: Flächen (1 – 16) für externe Kompensationsmaßnahme 2 (Forstamt Gädebehn 2012)

## **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 m<sup>2</sup> 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](http://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. Etwas verfälschte Ergebnisse oder zufällige Störgrößen in diesem Jahr sind nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass alle im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ vorkommenden relevanten Vogelarten hinreichend erfasst und deren Habitate methodisch sinnvoll bewertet wurden.

## 9. Zusammenfassung

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

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

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

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

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen 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" wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am 17.12.2015.

Hansestadt Wismar, den 01.03.2016 (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.qvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.qvm@t-online.de)