

Auszug aus der digitalen topograph. Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 10.07.2025

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • [info@pbh-wismar.de](mailto:info@pbh-wismar.de)

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

### Begründung

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2 Planverfahren .....	3
1.3 Plangrundlagen und Raumordnung .....	4
<b>2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>5</b>
2.1 Bisherige Flächennutzung .....	5
2.2 Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	6
<b>3. Immissionsschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Erschließung</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Planungskosten</b> .....	<b>11</b>
<b>6. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>11</b>
<b>Teil 2 - Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>14</b>
1.1 Allgemeines .....	14
1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	15
1.3 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung .....	23
<b>2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen</b> .....	<b>24</b>
2.1 Fachgesetze .....	24
2.2 Fachplanungen .....	24
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>29</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung .....	29
3.2 Schutzgut Mensch .....	30
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	36
3.4 Schutzgut Boden.....	39
3.5 Schutzgut Wasser.....	39
3.6 Schutzgut Klima/Luft .....	45
3.7 Schutzgut Fläche .....	45
3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	49
3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	53
3.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	53
<b>4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes</b> .....	<b>53</b>
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	53
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	54

4.3	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten .....	54
4.4	Eingriffsregelung .....	59
4.5	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	59
<b>5.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>60</b>
<b>6.</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>63</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Planungsanlass und Planungsziele**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in ihrer Sitzung am 05.09.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung vor dem Hintergrund angepasster Bedürfnisse der Gemeinde vorbereitet werden. Die Änderung umfasst dabei 9 Änderungsbereiche in den Ortslagen Timmendorf Strand, Oertzenhof, Fährdorf, Gollwitz, Wangern, Hinter Wangern, Malchow und Neuhof.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der nächsten Jahre darzustellen und planungsrechtlich vorzubereiten. Die folgenden wesentlichen Anforderungen und Bedürfnisse haben sich in der Gemeinde ergeben und erfordern eine angepasste städtebauliche Entwicklung:

- Die Nutzungen als Ferienwohnung in den Ortslagen Gollwitz und Malchow soll reguliert werden. Die Umwidmung von Dauerwohnnutzungen zu Ferienwohnungen soll unterbunden werden, damit Wohnraum für die Bewohner der Gemeinde erhalten bleibt.
- Auf die steigende Nachfrage nach Wohnmobilstellplätzen soll reagiert werden, indem zusätzlich Wohnmobilstellplätze bereitgestellt werden.
- In den Ortslagen Oertzenhof und Wangern wird zusätzlicher Wohnraum bereitgestellt.
- Der Rastplatz Fährdorf soll durch eine gastronomische Einrichtung (Imbiss) in seiner Funktion aufgewertet werden.
- Ausweisung von Standorten für sanitäre Einrichtungen.
- Ausweisung einer Parkplatzfläche und Rücknahme einer Parkplatzfläche, die bisher nicht realisiert wurde in Hinter Wangern.

#### **1.2 Planverfahren**

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 40, 42, 43 und 44.

Der Vorentwurf der Planung wurde vom 03.01.2024 bis zum 01.03.2024 veröffentlicht. Parallel wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es zu einigen redaktionellen Anpassungen in der Planzeichnung und der zugehörigen Planzeichenerklärung.

Darüber hinaus hat die Gemeinde im Rahmen der Entwurfserarbeitung drei weitere Änderungsbereiche identifiziert, die aufgrund gemeindlicher Planungs- bzw. Bauabsichten eine Umwidmung erfahren sollen. Bei diesen Teilflächen handelt es sich um den aktuellen Parkplatz in Hinter Wangern. Des Weiteren um eine Parkplatzfläche, die auf Wunsch des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin in den wirksamen

Flächennutzungsplan aufgenommen wurde und den bestehenden Parkplatz in Hinter Wangern ersetzen sollte sowie um eine Fläche am Strandzugang in Neuhof, die als Standort für eine Sanitäreinrichtung ausgewählt wurde.

Die so geänderte 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

### **1.3 Plangrundlagen und Raumordnung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 29, 40, 42, 43 und 44 bilden die Grundlage der vorliegenden Planung.

Planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich an dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 6. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Die genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Plangrundlagen sind die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2023; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i. d. F der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Gemeinde liegt im Nahbereich und im Mittelbereich des Mittelzentrums Wismar.
- Der Hauptort der Gemeinde Kirchdorf stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar.
- Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist als „Ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis“ ausgewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und entwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.

- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Tourismusschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus als wichtiger Wirtschaftsfaktor besonders entwickelt werden.
- Wesentliche Bereiche des Gemeindegebietes sind dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet.

## **2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Bisherige Flächennutzung**

#### Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd“:

Öffentliche Parkfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

#### Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“:

Flächen, Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

#### Änderungsbereich 3 „Rastplatz Fährdorf“:

Öffentlicher Rastplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

#### Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“:

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Öffentliche Parkfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

*Hinweis: Das Sonstige Sondergebiet SO 19 „Ferienwohnen“ wurde in den Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen, da die 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes einen redaktionellen Fehler beinhaltete, indem das Sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen“ mit SO 13 falsch nummeriert wurde. Die falsche Nummerierung wird mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes richtiggestellt.*

#### Änderungsbereich 5 i.V. m. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.29 „Ortslage Wangern“:

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Grünfläche „Abstandsgrün“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

#### Änderungsbereich 6 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“:

Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Landwirtschaftliche Forschung“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Hochschule“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Änderungsbereich 7 „Strandzugang Westküste“:

Öffentliche Parkfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 Bau GB)

Änderungsbereich 8 „Parkplatz Hinter Wangern“:

Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a Bau GB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Änderungsbereich 9 „Neuhof Strandzugang“:

Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

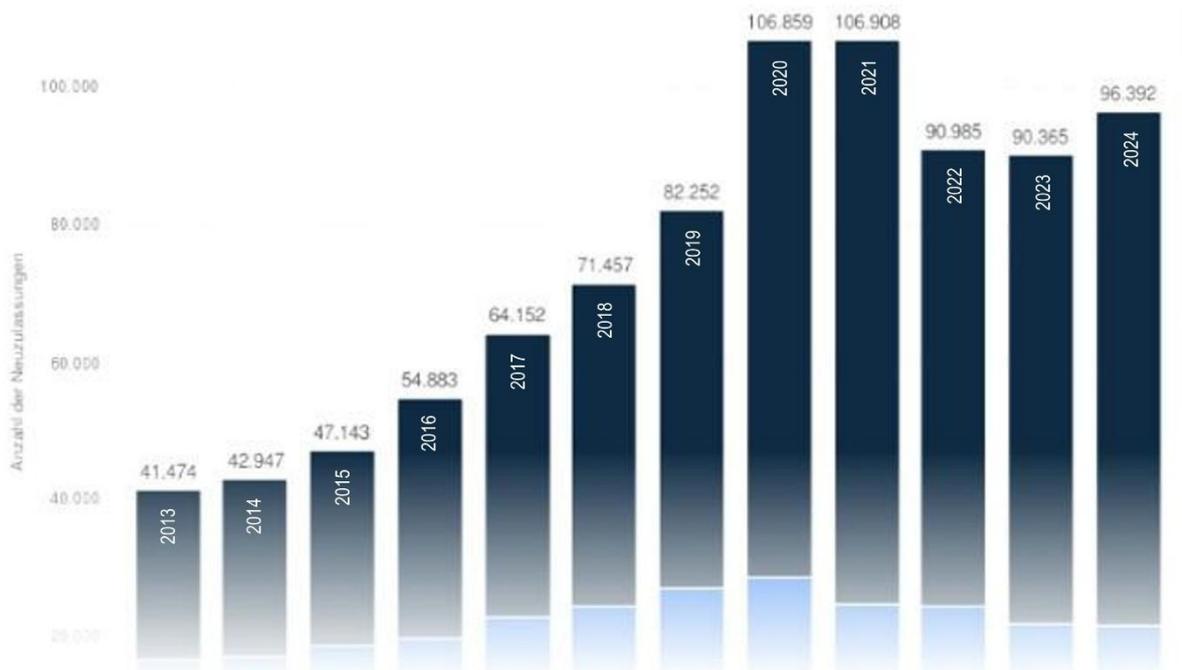
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

## 2.2 Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsbereich 1 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 40 „Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd“

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der touristischen Entwicklung der Insel auseinandergesetzt. Dabei kann nun eine zunehmende Bedeutung des Camping- und Wohnmobiltourismus festgestellt werden. Es werden daher von Seiten der Gemeinde Möglichkeiten gesucht, sowohl das quantitative als auch das qualitative Angebot in diesem Sektor zu verbessern.

Der deutschlandweite Trend zum Urlaub im eigenen Wohnmobil hat in den vergangenen Jahren weiter zugenommen. Seit 2018 bis 2024 erfuhr die Anzahl der Neuzulassungen von Caravans und Reisemobilen einen Anstieg von ca. 35 %. Kann die Gemeinde diesem Trend nicht gerecht werden, ist mit einem großen Verlust an Gästen zu rechnen.



Anzahl der Neuzulassungen von Caravans und Reisemobilen in Deutschland, Quelle Statista

Das Thema der Strandbesucherparkplätze und Wohnmobilstellplätze war bereits Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Es wurde herausgearbeitet, dass neben der strandnahen Ortslage Am Schwarzen Busch die Ortslage Timmendorf Strand die größte Bedeutung für den Camping- und Wohnmobiltourismus auf der Insel Poel einnimmt. Des Weiteren konnte bei der Standortanalyse festgestellt werden, dass sowohl die Tagestouristen- als auch die Wohnmobilstellplätze in den Sommermonaten von ihrer Kapazität nicht mehr ausreichen. Die geringe Anzahl an Wohnmobilstellplätzen führt folglich zu zahlreichen „Wildcampern“. Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, die Ausstattung des vorhandenen Parkplatzes Timmendorf Strand auszubauen. Der Parkplatz soll mit sanitären Einrichtungen zur qualitativen Aufwertung und Erhöhung der Nutzerfreundlichkeit ausgestattet werden.

Mit einer Erweiterung des bestehenden Parkplatzes wird die vorhandene Infrastruktur ausgebaut und der Tourismus weiter gefördert. Darüber hinaus kann die Gemeinde so eine Lenkung des Tourismusstroms erzielen und die sogenannten „Wildcamper“ reduzieren. Die Erweiterungsfläche erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1 ha unmittelbar südlich des vorhandenen Parkplatzes. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Erweiterungsfläche den vorhandenen Parkplatz auszubauen und weiter zu ertüchtigen. Die Fläche ist bereits seit Jahren nicht mehr in einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Teilweise wird dieser Bereich bereits jetzt von Wohnmobilen als Stellplatz genutzt. Diese zusätzliche Fläche befindet sich vollständig im Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401). Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der Verträglichkeitsprüfung des Vorhabens mit den Schutzziele des SPA-Gebietes.

Mit dem in Aussicht genommenen Bebauungsplan Nr. 40 ist geplant, die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für den Wohnmobilstellplatz, die Anlagen der Infrastruktur und für die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ vorzubereiten.

#### Änderungsbereich 2 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 42 „Oertzenhof - West“

Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zum Zwecke des Dauerwohnens. Um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren, plant die Gemeinde, Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln. Neben Wohnraum für junge Familien sind auch barrierearme Wohnungen angedacht. Die Gemeinde stellt mit dem Bebauungsplan Nr. 42 ein breites und finanziell tragbares Wohnraumangebot bereit.

Neben der Schaffung von neuem Wohnraum für die Gemeinde Ostseebad Insel Poel ermöglicht das Plangebiet, aufgrund seiner Lage am nordwestlichen Ortsrand Oertzenhofes, eine Arrondierung der Ortslage. Die städtebauliche Umgebung des Plangebietes ist von Wohnbebauung geprägt. Um dem Geltungsbereich eine dem Umfeld entsprechende Nutzung zuzuführen, wird eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung angestrebt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 BauGB zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

### Änderungsbereich 3 „Rastplatz Fährdorf“

Eine örtlich ansässige Firma hat für den Betrieb eines mobilen Imbissanhängers („Imbiss Happen Poel“) auf dem Rastplatz südlich der Landesstraße L 121 bei Fährdorf einen Bauantrag gestellt. Nach Auffassung des Landkreises Nordwestmecklenburg wird der Standort für den mobilen Imbissanhänger im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Rastplatz“ dargestellt. Dies steht im Widerspruch zu dem geplanten Bauvorhaben.

Die Gemeinde Poel unterstützt das Ansinnen des Unternehmens. Das Konzept der Nutzung von Lebensmitteln in bester Qualität aus vorwiegend lokaler Produktion wird ausdrücklich befürwortet. Der Rastplatz ist ein wichtiger Standort für die touristische Nutzung der Insel Poel. Um hier Rechtssicherheit gerade für den Landkreis Nordwestmecklenburg zu schaffen, wird der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Rastplatz Fährdorf um die Bezeichnung „mit Imbiss“ ergänzt.

Darüber hinaus soll auch an diesem öffentlichen Platz die Nutzerfreundlichkeit erhöht werden. Die Gemeinde beabsichtigt hier zudem sanitäre Einrichtungen zu errichten. Es wird daher ein öffentlicher Rastplatz mit Imbiss und sanitärer Einrichtung dargestellt.

### Änderungsbereich 4 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 44 „Ortslage Gollwitz“

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ein Dorfleben und neben der touristischen Nutzung auch die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrechterhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde am bestehenden öffentlichen Parkplatz eine sanitäre Einrichtung zu errichten, um auch hier die Nutzerfreundlichkeit zu erhöhen.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 44 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen dargestellt. Weiterhin werden Sonstige Sondergebiete „Fremdenverkehr, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur“ und ein Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 44 weist die Sonstigen Sondergebiete „Fremdenverkehr“, „Hotel“ sowie „Wohnen und Beherbergung“ aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung angepasst. Künftig werden ausschließlich Sonstige

Sondergebiete dargestellt. Darüber hinaus wird der dargestellte Parkplatz um den Zusatz „mit sanitärer Einrichtung“ ergänzt.

Mit der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde das Sondergebiet „Ferienwohnanlage/Ferienhausgebiet“ SO 1 in ein Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnen“ SO 13 geändert. Bei der Nummerierung des Sondergebietes kam es zu einem redaktionellen Fehler, da ein SO 13 bereits vergeben war. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der redaktionelle Fehler korrigiert und das Sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen“ als SO 19 dargestellt.

#### Änderungsbereich 5 i. V. m. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“

Die im Süden der Ortslage Wangern dargestellte Grünfläche soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Vorranges der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Damit werden die Voraussetzungen gelegt, dass in der Ortslage Wangern zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

#### Änderungsbereich 6 i. V. m. Bebauungsplan Nr. 43 „Ortslage Malchow“

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Malchow. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass das Dorfleben und die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrechterhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 43 im Wesentlichen mit Wohnbauflächen dargestellt. Der Geltungsbereich 3 wird im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 43 weist ein Dörfliches Wohngebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet aus. Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 6. Änderung angepasst. Künftig werden gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

#### Änderungsbereich 7 „Strandzugang Westküste“

Die im Westen der Ortslage Hinter Wangern dargestellte Parkplatzfläche soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in eine Fläche für Landwirtschaft umgewidmet werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als öffentliche Parkfläche dargestellt. Ehemaliges Ziel der Planung war die Schaffung eines neuen

Parkplatzes, unmittelbar angrenzend an den Küstenschutzwald. Darüber hinaus sollte eine neue Wander- und Radwegeverbindung zur Erschließung des geplanten Parkplatzes umgesetzt werden. Bereits mit Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2004 existierte rund 1 km südlich der ausgewiesenen Parkfläche ein Parkplatz. Dieser wird seither von den Strandbesuchern im Bereich Hinter Wangern genutzt. Die Realisierung eines neuen öffentlichen Parkplatzes erfordert neben der Errichtung des Parkplatzes auch eine vollständige Neuerschließung des Parkplatzstandortes. Hier beabsichtigt die Gemeinde, vorhandene Standorte zu nutzen umso auch den Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen zu reduzieren. Die Neuerschließung eines Parkplatzes und die Durchschneidung von Ackerflächen erwies sich trotz des Wunsches des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt auch aus naturschutzfachlichen Gründen als nicht sinnvoll und nicht umsetzbar.

#### Änderungsbereich 8 „Parkplatz Hinter Wangern“

Die Fläche wird seit über 20 Jahren als Parkplatz der Strandbesucher sowie Wanderer im Küstenschutzwald genutzt. Die Gemeinde ist bestrebt, den Standort als öffentliche Parkfläche zu sichern. Zur Reduzierung des Flächenverbrauches erachtet die Gemeinde eine Sicherung des vorhandenen Parkplatzes als die klimaschutz- und wirtschaftlich bessere Variante.

#### Änderungsbereich 9 „Neuhof Strandzugang“

Der Strandzugang Neuhof verfügt derzeit über keine sanitären Einrichtungen. Im Bereich des Strandzugangs Neuhof ist zudem ein Spielplatz vorhanden, der durch die Strandbesucher eine intensive Nutzung erfährt. Die Gemeinde beabsichtigt, die Nutzerfreundlichkeit des Strandes und des Spielplatzes zu erhöhen. Gleichzeitig soll die Verunreinigung der Natur durch menschliche Hinterlassenschaften reduziert werden. Für den Änderungsbereich 9 wird daher eine sanitäre Einrichtung dargestellt.

### **3. Immissionsschutz**

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG zu entsprechen und schützenswerte sowie störungsintensive Nutzungen nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zu verorten.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mit Ausnahme der Änderungsbereich 1 und 2 keine potentiell in Konflikt tretenden Nutzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe dargestellt.

Mit der Planungsabsicht des Änderungsbereiches 1, unmittelbar an die vorhandene öffentliche Parkfläche ein Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ darzustellen, ergibt sich eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 40) wird für den Änderungsbereich 1 ein Lärmgutachten erarbeitet, welches die von dem Plangebiet ausgehenden immissionsschutzrechtlich relevanten Immissionen betrachtet.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich angrenzend an eine Schießhalle. Daher wurde

im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmgutachten erstellt, um Belangen des Immissionsschutzes zu entsprechen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 42) wird für den Änderungsbereich 2 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Lärmgutachten für den Bebauungsplan Nr. 42 kommt zu dem Ergebnis, dass für den realen und maximal möglichen Schießbetrieb der Schießhalle der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um mindestens 11 dB unterschritten wird. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung folglich nicht erforderlich.

#### **4. Erschließung**

Die Erschließung der Änderungsbereiche ist z.T. bereits über die vorhandene Infrastruktur gegeben. Der Ausbau der Infrastruktur ist für die Änderungsbereiche 1 und 2 erforderlich. Nähere Angaben dazu werden in den jeweiligen Bebauungsplänen gegeben.

#### **5. Planungskosten**

Die Planungskosten der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel werden anteilig von der Gemeinde und den jeweiligen Vorhabenträger der Bauvorhaben getragen.

#### **6. Durchführungsrelevante Hinweise**

##### Denkmalschutz Änderungsbereiche 1 bis 4

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

##### Denkmalschutz Änderungsbereich 5

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Änderungsbereich 5 das Baudenkmal (1447) 'Wangern (Insel Poel), Wangern 17, ehem. Erbpachthof (Pension)' betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Änderungsbereich 5 das Bodendenkmal 'Weitendorf, Fpl. 44' betroffen. Das Bodendenkmal 'Weitendorf, Fpl. 44' befindet sich in der Gemarkung Weitendorf, Flur 2, Flurstück 104/1, Gemarkung Weitendorf, Flur 3, Flurstücke 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23/3, 25, 32, 33/1, 33/2, 34, 35/1, 35/2, 36/3, 36/4, 37, 38, 39, 40, 41.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

#### Denkmalschutz Änderungsbereich 6

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Änderungsbereich 6 das Baudenkmal (918) 'Malchow (Insel Poel), Am Breitling 39, Bauernhof, Wohnhaus, Niederdeutsches Hallenhaus, Stall, kleiner Schuppen' betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen.

Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Die Änderungsbereiche sind als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in den Änderungsbereichen sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Teil 2 - Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Allgemeines

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

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

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

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

Der vorliegende Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

Für die Änderungsbereiche wurden die Umweltbelange bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitung behandelt. Diese Informationen werden hier nun im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Bei den Änderungsbereichen 3 und 5 handelt es sich um Änderungen, die nach den Bestimmungen des § 13 BauGB durchgeführt werden können. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und kein Umweltbericht nach § 2a BauGB angefertigt. Dementsprechend reduziert sich die Bearbeitungstiefe im vorliegenden Umweltbericht für die Änderungsbereiche 3 und 5. Für die Änderungsbereiche 7 bis 9 sind keine damit verbundenen weiteren Bauleitplanungen vorhanden. Die an den Standorten „Fährdorf“ (ÄB 3), „Neuhof“ (ÄB 9) und „Hinter Wangern“ (ÄB 8) geplanten WC-Anlagen sollen der Form halber im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Im Änderungsbereich 7 „Strandzugang Westküste“ soll die Anlage einer öffentlichen Parkfläche unterbunden werden, um so unzerschnittene landwirtschaftliche Nutzflächen im Vogelschutzgebiet „Wismarbucht und Salzhaff“ zu erhalten.

## 1.2 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die hier betrachtete 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst 9 Änderungsbereiche. Diese sind im städtebaulichen Teil der Begründung detailliert beschrieben und werden nachfolgend in Bezug auf ihre Umweltauswirkungen betrachtet und bewertet. Es handelt sich um die Änderungsbereiche 1 bis 9 mit folgenden Entwicklungszielen:

### Änderungsbereich 1 – Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 soll die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes sowie einer Parkplatzerweiterung südlich des vorhandenen, gemeindeeigenen Parkplatzes im Ortseingangsbereich der Ortslage Timmendorf Strand erfolgen.

Die Gemeinde beabsichtigt damit den zunehmenden Camping- und Wohnmobiltourismus zu ordnen. Diesem Tourismusbereich kommt auf der Insel Poel eine immer größer werdende Bedeutung zu.



Bild 1: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 1 - M 1:1000, © GeoBasis DE/M-V 2025

### Änderungsbereich 2 – Ortslage Oertzenhof West

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 soll eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zum Zwecke des Dauerwohnens. Um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren, plant die Gemeinde, Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln. Neben Wohnraum für junge Familien sind auch barrierearme Wohnungen angedacht. Die Gemeinde stellt mit dem Bebauungsplan Nr. 42 ein breites und finanziell tragbares Wohnraumangebot bereit.



Bild 2: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 2 – M 1:1000, © GeoBasis DE/M-V 2022

### Änderungsbereich 3 – Rastplatz Fährdorf

Der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Rastplatz Fährdorf soll um die Bezeichnung „mit Imbiss und sanitärer Einrichtung“ ergänzt werden. Es wird ein öffentlicher Rastplatz mit Imbiss dargestellt. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde am bestehenden öffentlichen Parkplatz eine sanitäre Einrichtung zu errichten.

Die Firma Happen Poel hat für die Betreibung eines mobilen Imbissanhängers auf dem Rastplatz südlich der Landesstraße L 121 bei Fährdorf einen Bauantrag gestellt. Die Gemeinde Poel unterstützt das Ansinnen der Firma Happen Poel. Das Konzept der Nutzung von Lebensmitteln in bester Qualität aus vorwiegend lokaler Produktion wird ausdrücklich befürwortet. Der Rastplatz ist ein wichtiger Standort für die touristische Nutzung der Insel Poel. Als Auflage wurden Verträglichkeitsuntersuchungen für die angrenzenden Natura 2000-Gebiete angefertigt. Des Weiteren ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vom Landkreis Nordwestmecklenburg gefordert worden.



Bild 3: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 3, © GeoBasis DE/M-V 2022

#### Änderungsbereich 4 – Ortslage Gollwitz

Der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Parkplatz in der Ortslage Gollwitz soll um die Bezeichnung „mit sanitärer Einrichtung“ ergänzt werden. Es wird ein öffentlicher Parkplatz mit sanitärer Einrichtung dargestellt.

Ausgehend von der Bestandserhebung konnte festgestellt werden, dass Gollwitz ein touristisch überformter Ort ist, dessen Wohnfunktion immer stärker in den Hintergrund tritt. Die Gemeinde verfolgt jedoch das Ziel, auch die Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz zu halten. Insbesondere bei der Kombination von Ferien- und Dauerwohnen in einem Gebäude sowie beim sogenannten eigentümergeleiteten Ferienwohnen werden Störungen der Dauerbewohner durch die Touristen wegen der sozialen Kontrolle begrenzt. Die Vermietung von Ferienwohnungen dient hier den Einwohnern oftmals als regionaltypische Einnahmequelle.



Bild 4: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 4, © GeoBasis DE/M-V 2022

### Änderungsbereich 5 – Ortslage Wangern

Die im Süden der Ortslage Wangern dargestellte Grünfläche soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und des Vorranges der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) in eine Wohnbaufläche umgewidmet werden. Damit werden die Voraussetzungen dafür gelegt, dass in der Ortslage Wangern zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.



Bild 5: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 5, © GeoBasis DE/M-V 2025

### Änderungsbereich 6 – Ortslage Malchow

Ziel der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist es, die Ortslage Malchow in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und zu stärken. Der Charakter als organisch gewachsene Ortschaft mit attraktivem Wohnraum in der Nähe der Ostseeküste soll als Dauerwohnraum für Familien erhalten bleiben. Um dies zu gewährleisten, beabsichtigt die Gemeinde, die Umwidmung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen zu regulieren. In anderen Ortslagen der Gemeinde (insbesondere Am Schwarzen Busch, Kaltenhof, Timmendorf Strand) beabsichtigt die Gemeinde, Ferienwohnen und Tourismus zu konzentrieren, auch um andere Ortslagen weitgehend von Ferienwohnungen frei zu halten.

Mit der Zunahme von ferienmäßigem Wohnen wird eine Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft der Ortslage Malchow befürchtet. Die Ferienbewohner verbringen üblicherweise nur eine begrenzte Zeit vor Ort und sind daher wenig in die Gemeinschaft des Ortes integriert. Um auch weiterhin die Voraussetzungen für ein aktives Gemeinschaftsleben in der Ortslage zu schaffen, soll daher das Dauerwohnen gesichert werden.

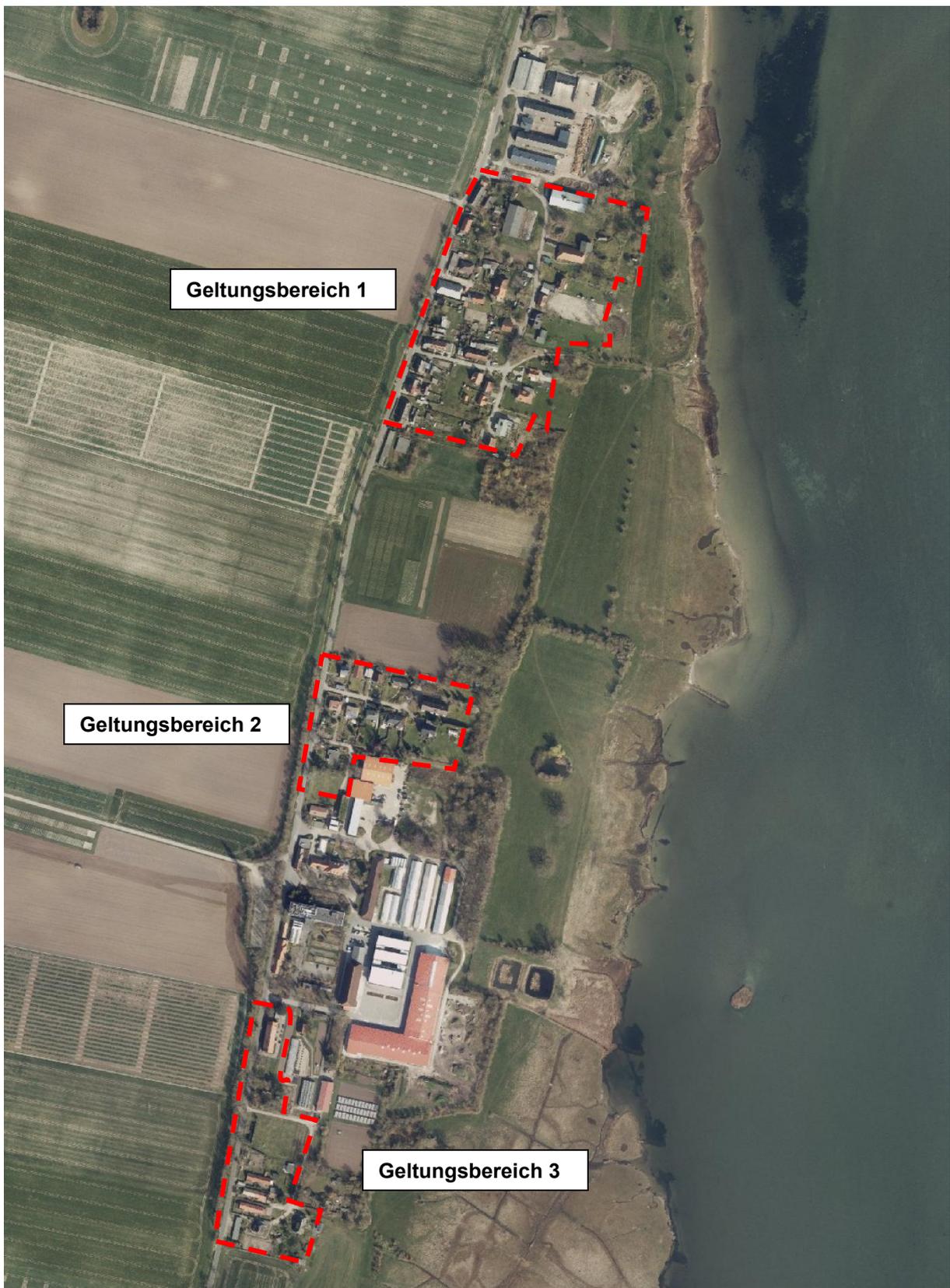


Bild 6: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 6, © GeoBasis DE/M-V 2022

### Änderungsbereich 7 – Strandzugang Westküste

Ziel der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ist es, die landwirtschaftlichen Qualitäten und die landwirtschaftliche Prägung der Westküste zu bewahren. Der Bereich des bisherigen Strandzugangs war im Flächennutzungsplan als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, wird jedoch in der Realität nicht als solcher genutzt.

Mit der Umwidmung in eine Fläche für die Landwirtschaft soll die bestehende Nutzung erhalten bleiben und die westliche Küstenlandschaft vor einer infrastrukturellen Verdichtung geschützt werden. Die Maßnahme dient zugleich dem Schutz des Naturraums und dem Erhalt wichtiger unzerschnittener landwirtschaftlicher Nutzflächen innerhalb des europäischen Vogelschutzgebietes „Wismarbucht und Salzhaff“ sowie der Unterstützung einer nachhaltigen Entwicklung des ländlich geprägten Raumes.

Die Gemeinde verfolgt mit dieser Änderung das Ziel, die Nutzungskonflikte zwischen Tourismus, Natur- und Landschaftsschutz sowie Landwirtschaft zu reduzieren und dabei den Charakter der Insel als naturnahen Erholungsort zu erhalten.



Bild 7: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 7 – M 1:3000, © GeoBasis DE/M-V 2025

### Änderungsbereich 8 – Parkplatz Hinter Wangern

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll der bestehende Parkplatz in der Ortslage Hinter Wangern planungsrechtlich gesichert werden. Zusätzlich soll eine öffentliche WC-Anlage auf dem Parkplatz in unmittelbarer Nähe des Küstenwaldes an der Südwestseite der Insel ausgewiesen werden.

Angesichts des stark steigenden Tourismus in der Region beabsichtigt die Gemeinde, das Parken von Touristenfahrzeugen zu regulieren und zu verwalten. Der Änderungsbereich 8 betrifft einen bestehenden Parkplatz, der über die bestehende Zufahrtsstraße für den öffentlichen Verkehr und über einen Weg anstelle einer Feldgrenze oder eines Wirtschaftsweges erreichbar ist.



Bild 8: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 8 – M 1:3000, © GeoBasis DE/M-V 2025

### Änderungsbereich 9 – Neuhof Strandzugang

Der Strandzugang Neuhof verfügt derzeit über keine sanitären Einrichtungen. Im Bereich des Strandzugangs Neuhof ist zudem ein Spielplatz vorhanden, der durch die Strandbesucher eine intensive Nutzung erfährt. Die Gemeinde beabsichtigt, die Nutzerfreundlichkeit des Strandes und des Spielplatzes zu erhöhen. Gleichzeitig soll die Verunreinigung der Natur durch menschliche Hinterlassenschaften reduziert werden. Für den Änderungsbereich 9 wird daher eine sanitäre Einrichtung dargestellt.



Bild 9: Luftbild des Plangebietes von Änderungsbereich 9 – M 1:3000, © GeoBasis DE/M-V 2025

### **1.3 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung**

Die einzelnen Aspekte der Umweltprüfungen erfolgen, soweit erforderlich, separat für die jeweiligen Änderungsbereiche. Ein großer Anteil der Änderungsbereiche befindet sich innerhalb der Siedlungsbereiche oder es handelt sich um die Überplanung einer bestehenden Nutzung.

Die Insel Poel ist mit Ausnahme der Siedlungsbereiche Teil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Des Weiteren besteht insbesondere in den Küsten- und Gewässerbereichen Schutzstatus durch ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB ehemals Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiet). Aus diesem Grund werden die hier betrachteten Änderungsbereiche und die damit verbundenen Planungsziele auf Auswirkungen bzw. potentielle erhebliche Beeinträchtigungen auf die Natura 2000-Gebiete geprüft. Dazu wurden entsprechende FFH-Vorprüfungen bzw. FFH - Verträglichkeitsprüfungen (Änderungsbereich 1 und 3) erarbeitet.

Hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen dieser Umweltprüfung auf Flächennutzungsplanebene nur eine überschlägige Darstellung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe. Außerdem werden mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

Die konkretisierte Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene, z.B. der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder anderer Satzungen und Genehmigungsverfahren. Teilweise werden parallel mit der Erarbeitung der hier behandelten Flächennutzungsplanänderung entsprechende Bebauungspläne aufgestellt bzw. andere weiterführende Planverfahren durchgeführt.

## 2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### 2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ sowie die Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V),</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV),</li> <li>▪ FFH-Richtlinie</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG,</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V),</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL),</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/ Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG,</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

Tabelle 1: Fachgesetzliche Vorgaben der einzelnen Schutzgüter

### 2.2 Fachplanungen

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

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

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

- Die Insel Poel ist als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.
- Kirchdorf ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) / Landesinformationssystem

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

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

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

Der Grundwasserflurabstand in den einzelnen Änderungsbereichen ist überwiegend mit >10 m verzeichnet.

Die Bewertung der landschaftlichen Freiräume in Bezug auf deren Funktion erfolgt überwiegend mit Stufe 3 (hoch). Hinsichtlich der Bewertung der Freiräume entsprechend ihrer Größe bzw. Unzerschnittenheit sind der Südosten und Nordwesten mit Stufe 1 – gering (<600 ha) und die übrigen Bereiche mit Stufe 2 – mittel (600-1199 ha) bewertet.

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

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

Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche ist die Insel Poel als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA DE 1934-401-Wismarbucht und Salzhaff) ausgewiesen. In den Küstenbereichen schließt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (ehemals FFH-Gebiet) "Wismarbucht" (GGB DE 1934-302) an.

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

Die vorgesehenen Planungsziele stehen nicht im Konflikt mit den gemäß Karte III "Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen" dargestellten Maßnahmen.

Die naturschutzfachliche Bedeutung der Insel Poel spiegelt sich in der großflächigen Ausweisung der Natura 2000-Gebiete wider. Gleichzeitig besitzt die landschaftsgebundene Erholung und die damit verbundene touristische Nutzung auf der Insel einen hohen Stellenwert. Die hier betrachteten Planungsziele stehen nicht im Konflikt mit den im GLRP WM dargestellten Maßnahmen und Zielen.

Aufgrund des flächendeckenden Schutzstatus der Insel als Europäisches Vogelschutzgebiet und Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung in den Küsten- und Wasserbereichen und des sich daraus ergebenden Konfliktpotentials erfolgen für einzelne Änderungsbereiche FFH-Vor- bzw. Hauptprüfungen. Dies betrifft insbesondere den Änderungsbereich 1 mit der Entwicklung eines Parkplatzes und Wohnmobilstellplatzes in der Ortslage Timmendorf Strand.

Hierbei ist der Nachweis zu erbringen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der dargestellten Erhaltungsziele für die FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

#### Natura 2000

Aufgrund des flächendeckenden Schutzstatus der Insel Poel mit Natura 2000-Gebieten ist die Vereinbarkeit von Planungen mit deren Erhaltungszielen darzustellen. Potentielle Konflikte werden vor allem im Zuge einer Erhöhung der touristischen Nutzung in Bereichen mit sensiblen Lebensraumtypen gesehen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich u.a. mit der Einrichtung touristischer Unterkunfts- und Versorgungsmöglichkeiten sowie der Schaffung von Wohnraum und Nahversorgungseinrichtungen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 BNatSchG ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen. In Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist dies bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu behandeln.

#### Landschaftsplan

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel besitzt einen Landschaftsplan (Stand: Beschluss Dezember 2014).

Der Änderungsbereich 1 erfordert die Anpassung des Landschaftsplanes. Es werden für den Änderungsbereich 1 Ackerflächen im Landschaftsplan dargestellt. Mit der Anpassung des Landschaftsplanes erfolgt eine Darstellung einer Erweiterungsfläche Erholung/Tourismus.

### Geschützte Biotope

Bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes sind die Vorschriften des § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG MV) zu berücksichtigen, d.h. dass alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig sind. Es ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Auswirkungen, auch mittelbare, verursacht werden.

Bei Beeinträchtigungen ist zu prüfen, ob diese Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsverbot gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG). Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Hierfür ist ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG MV bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Nachrichtlich werden die Aussagen der verbindlichen Bauleitplanung übernommen:

### Änderungsbereich 1

Innerhalb des Änderungsbereiches 1 sind Heckenstrukturen vorhanden. Diese Hecken gliedern den vorhandenen Parkplatz. Dementsprechend befinden sich die Hecken zumindest teilweise nicht in der freien Landschaft. Diese Lagebedingung ist ein entscheidendes Kriterium für den Schutzstatus.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird hier nicht von gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Gehölzen ausgegangen.

### Änderungsbereich 2

Innerhalb des Änderungsbereiches 2 sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich ebenfalls keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope.

### Änderungsbereich 3

Innerhalb des Änderungsbereiches 3 sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden. Es handelt sich um einen bestehenden Rastplatz.

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

- NWM09935 – Salzwiesenkomplex südlich von Fährdorf (Kartierungsjahr 1996), direkt angrenzend an den Rastplatz

Durch die Ergänzung des Rastplatzes um einen Imbiss werden aus Sicht der Gemeinde keine Beeinträchtigungen hervorgerufen, die eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG MV bedürfen.

### Änderungsbereich 4

Angrenzend an die Ortslage befinden sich eine Anzahl von Biotopstrukturen, die in der LINFOS-Datenbank als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt sind.

Mit dem Änderungsbereich 4 und dem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgestellten einfachen Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der Ortslage Gollwitz. Dementsprechend erfolgt mit der Umsetzung der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen. Im Wesentlichen geht es bei dem Änderungsbereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um die Sicherung der Wohnfunktion.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

#### Änderungsbereich 5

Innerhalb des Änderungsbereiches 5 finden sich zwei gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Kleingewässer. Im Umfeld der Ortslage Wangern sind weitere geschützte Gewässer und Gehölzstrukturen vorhanden. Die Wirkungen des Vorhabens werden das derzeitige Maß in der Ortslage Wangern nicht übersteigen.

- Stehendes Kleingewässer „permanentes Kleingewässer, verbuscht, Weide“, Fläche 978 m<sup>2</sup> (NWM 09855)
- Stehendes Kleingewässer „permanentes Kleingewässer“, 733 m<sup>2</sup> (NWM 09847)

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope werden vom Vorhaben nicht berührt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Grünflächen um die genannten Biotope festgelegt, die einen zusätzlichen Puffer zu der umgebenden Bebauung darstellen.

#### Änderungsbereich 6

Angrenzend an die Ortslage befinden sich eine Anzahl von Biotopstrukturen, die in der LINFOS-Datenbank als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt sind.

Mit dem Änderungsbereich 6 und dem auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgestellten einfachen Bebauungsplan erfolgt keine Erweiterung der Ortslage Malchow. Dementsprechend erfolgen mit der Umsetzung der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen. Im Wesentlichen geht es bei dem Änderungsbereich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung um die Sicherung der Wohnfunktion.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

#### Änderungsbereich 7

Änderungsbereich 7 liegt innerhalb des oben genannten Vogelschutzgebietes (SPA DE 1934-401 – Wismarbucht und Salzhaff) gemäß § 20 NatSchAG M-V.

In einem Umkreis von ca. 200 m befindet sich ebenfalls folgendes geschütztes Biotop gemäß § 20:

- NWM09764 – permanentes Kleingewässer; Staudenflur; verbuscht (Kartierungsjahr 1996), Südöstlich des Plangebiets

Mit der Umwidmung des im Änderungsbereich 7 ausgewiesenen Parkplatzes zu einer Fläche für die Landwirtschaft werden aus Sicht der Gemeinde keine Beeinträchtigungen hervorgerufen, die eine Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG MV bedürfen. Die derzeitige und zukünftig beabsichtigte Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche bleibt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.

#### Änderungsbereich 8

Angrenzend an den Änderungsbereich 8 befinden sich zwei Biotopstrukturen, die in der LINFOS-Datenbank als gesetzlich geschützte Biotope dargestellt sind.

Planungsziel des Änderungsbereiches ist eine planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Parkplatzes. Es erfolgt keine Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes. Dementsprechend erfolgt mit der Umsetzung der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Biotopstrukturen. Im Wesentlichen geht es um die Sicherung des

vorhandenen Parkplatzes und der Erhöhung der Nutzerfreundlichkeit indem hier sanitäre Einrichtung geschaffen werden sollen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

#### Änderungsbereich 9

Innerhalb des Änderungsbereiches 9 sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope vorhanden. Es handelt sich um eine Fläche für die Landwirtschaft und Wald.

Im Umfeld des Änderungsbereiches sind gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet:

- SPA DE\_1934-401 – Wismarbucht und Salzhaff
- DE\_1934-302 – Wismarbucht
- NWM09866 – Feuchtgrünland; Phragmites-Röhricht; Hochstaudenflur; aufgelassen
- NWM09859 – Erlenbruch bei Timmendorf

Durch die Ausweisung der Fläche um eine „sanitäre Einrichtung“ werden aus Sicht der Gemeinde keine Beeinträchtigungen hervorgerufen, die einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG MV bedürfen.

#### Baumschutz

Die Belange des gesetzlichen Baumschutzes werden auf der Ebenen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Im Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ist der Schutzstatus gemäß § 18 Einzelbäume und § 19 Baumreihen und Alleebäume definiert.

Des Weiteren verfügt die Gemeinde Ostseebad Insel Poel über eine kommunale Baumschutzsatzung.

#### Gewässerschutzstreifen

Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von Gewässerschutzstreifen.

#### Waldbelange

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Waldbelange betroffen.

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

#### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage der im § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Soweit erforderlich werden die verschiedenen Änderungsbereiche (Flächen 1-9) im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter separat betrachtet.

Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch im Vergleich zum Bebauungsplan eine eher überschlägige Betrachtung und Bewertung erfolgt, wird bei einer vergleichbaren Ausgangslage und Planungsinhalten eine zusammenfassende Darstellung durchgeführt. Sofern vorhanden, werden die Aussagen der verbindlichen Bauleitplanung genutzt.

### **3.2 Schutzgut Mensch**

#### **Änderungsbereich 1 Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd Basisszenario**

In der Ortslage Timmendorf Strand soll südlich des vorhandenen, gemeindeeigenen Parkplatzes im Ortseingangsbereich ein Wohnmobilstellplatz sowie die Parkplatzweiterung ausgewiesen werden. Die Erweiterungsfläche zeigt aktuell die Ausprägung eines Grünlandes.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Schaffung des Wohnmobilstellplatzes und des verbundenen Sanitärgebäudes erfolgte eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur an einem touristischen Schwerpunkt der Insel Poel. Für das Schutzgut Mensch sind positive Auswirkungen zu erwarten.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende PKW-Stellplatzfläche würde weiterhin genutzt werden. Anlass für die Planung sind u.a. der hohe Nutzungsdruck zur Hauptsaison in den Sommermonaten sowie der stetig steigende Marktanteil von Wohnmobilitisten. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Vermeidungsverbot (§ 15 BNatSchG) erfolgt eine Abprüfung anderer Lösungsansätze bzw. -möglichkeiten.

#### **Änderungsbereich 2 Oertzenhof West**

##### Basisszenario

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 soll die kleinteilige Erweiterung der bestehenden Bebauung als Arrondierung der Ortslage Oertzenhof auf einer Weidefläche erfolgen. Es ist eine Dauerwohnnutzung vorgesehen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### *Erholungs- und Freizeitnutzung*

Der überplanten Weidefläche ist in ihrer jetzigen Ausprägung keine Erholungsfunktion zuzuordnen. Die Fläche ist eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Außerdem stellt sie sich als Weide für Schafe und Pferde mit einem Gebäude, welches als Lagerraum genutzt wird, dar. Dementsprechend besitzt das Plangebiet keine Erholungsfunktion.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung wird nicht zunehmen.

### *Lärmschutz*

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch das geplante Bauvorhaben nicht signifikant steigen und stellt daher keine unzulässige Beeinträchtigung dar.

Westlich grenzt eine Schießhalle an das Plangebiet an. Die Schießhalle stellt eine mögliche, auf das Plangebiet einwirkende Immissionsquelle dar. Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen wird von der Gemeinde Ostseebad Insel Poel ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Zuge der Entwurfserarbeitung berücksichtigt.

Mit Beeinträchtigungen durch Immissionen ist aufgrund der Lage und Ausprägung des Plangebietsbereiches nicht zu rechnen.

### *Sonstige Immissionen*

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

### *Altlasten*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Weidenutzung vermutlich weiterbestehen.

## **Änderungsbereich 3 Rastplatz Fährdorf:**

### Basisszenario

Das Gebiet ist anthropogen überprägt und stellt sich als Rastplatz mit einem unversiegelten Parkplatz und Mobiliar (Tische und Bänke) dar. Nach Westen und Südwesten ist der Rastplatz eingegrünt. Der Rastplatz übernimmt eine touristische Funktion an der einzigen Landverbindung der Insel zum Festland.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll der öffentliche Rastplatz um ein gastronomisches Angebot und eine sanitäre Einrichtung erweitert werden. Durch die Erweiterung der touristischen Infrastruktur sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch die Folge.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht ausgeführt, erhält der öffentliche Rastplatz kein gastronomisches Angebot. Es erfolgt keine Erweiterung der touristischen Infrastruktur und in der Folge ergeben sich auch keine zusätzlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

## **Änderungsbereich 4 Ortslage Gollwitz:**

### Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut

Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

#### *Lärmimmissionen*

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner negativen Veränderung der Lärmimmissionen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Die Ortslage Gollwitz befindet sich nordöstlich des Hauptortes Kirchdorf, direkt an der nordöstlichen Spitze der Insel, nahe der Insel Langenwerder.

#### *Erholungsnutzung*

Die Ortslage ist geprägt durch eine Mischung von Wohn- und Ferienwohn- und touristischen Nutzungen mit entsprechenden Frei- bzw. Grünflächen.

#### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Mit dem Bebauungsplan geht im Wesentlichen keine Änderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### *Visuelle Wahrnehmung*

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der visuellen Wahrnehmung der Ortslage. Es werden im Rahmen des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Es handelt sich hierbei nicht um eine Veränderung der visuellen Wahrnehmung.

##### *Erholungsnutzung*

Ebenso wird durch die Überplanung der Ortslage die Erholungsnutzung kaum geändert.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die aktuellen Nutzungen wahrscheinlich unverändert bestehen bzw. das Ferienwohnen könnte das Dauerwohnen weitgehend verdrängen. Es geht mit der Planung um die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber einer Ferienwohnnutzung.

### **Änderungsbereich 5 Ortslage Wangern:**

#### Basisszenario

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Ortslage Wangern in ihrer Wohnfunktion zu erhalten und weiter zu stärken. Dafür soll der südliche Siedlungsrand arrondiert und ein brachliegendes Baugrundstück im Nordwesten überbaut werden, welches sich im Außenbereich befindet.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die gesamte Ortslage Wangern.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung *Erholungs- und Freizeitnutzung*

Die Planung sieht die Schaffung von Wohnbauflächen vor. Es werden weder Parkflächen, noch ähnliche Einrichtungen zur Erholung geschaffen, welche die Erholungsfunktion steigern können. Daher ist davon auszugehen, dass die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung nicht zunehmen wird.

Allerdings beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 29 eine Stärkung der Wohnfunktion anhand verschiedener städtebaulicher Festsetzungen (siehe Teil 1, Kapitel 2.2) (unter anderem Nichtzulassung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im WA sowie dem Verbot von reinen Ferienunterkünften, Vermietung einzelner Zimmer oder einer Wohnung innerhalb eines dauerbewohnten Hauses ist weiterhin zulässig). Mit dieser Stärkung soll der befürchteten Anonymisierung innerhalb der Bewohnerschaft als Folge des zunehmenden ferienmäßigen Wohnens entgegengewirkt und bezahlbarer Dauerwohnraum für die Bevölkerung geschaffen werden. Damit soll die Gemeinschaft innerhalb der Ortslage gefördert und gesichert werden, womit eine positive Wirkung auf das Schutzgut Mensch einhergeht.

### *Lärmschutz*

Das geringfügige zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die Umsetzung der Planung entsteht, kann hinsichtlich störender Immissionen vernachlässigt werden. Der innerörtliche Verkehr wird durch das geplante Bauvorhaben nicht signifikant steigen, daher stellt er keine unzulässige Beeinträchtigung dar. Darüber hinaus kann die Begrenzung der Ferienunterkünfte in der Ortslage Wangern zu einer langfristigen Entspannung der Verkehrssituation beitragen, indem einem steigenden Besucherverkehr entgegengewirkt wird.

### *Sonstige Immissionen*

Während der Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen durch Staub oder andere Luftschadstoffe kommen. Da die Immissionen nur temporär, also während der Bauphase, auftreten, sind diese von den Anwohnern zu tolerieren und stellen keine erheblichen Beeinträchtigungen dar.

Die Nichtzulässigkeit von immissionsintensiven Betrieben wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben wirkt sich zusätzlich positiv auf die Wohnfunktion und das Schutzgut Mensch aus.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird bereits als Wohnbaufläche genutzt. Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleiben Lärm- und Lichtimmissionen sowie die visuelle Wahrnehmung des Plangebiets unverändert.

## **Änderungsbereich 6 Ortslage Malchow:**

### Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanten Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen

(Sportplätze, Freibäder etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete in Betracht.

#### *Lärmimmissionen*

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner negativen Veränderung der Lärmimmissionen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Die Ortslage Malchow befindet sich südöstlich des Hauptortes Kirchdorf im Osten der Ostseebad Insel Poel und erstreckt sich entlang der Inselstraße in Richtung Vorwerk.

#### *Erholungsnutzung*

Die Ortslage ist geprägt durch eine Mischung von Wohn- und Ferienwohnnutzung mit entsprechenden Frei- bzw. Grünflächen. Ebenso befindet sich in der Ortslage der Schaugarten der Hochschule Wismar.

#### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Mit dem Bebauungsplan geht im Wesentlichen keine Änderung der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einher. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### *Visuelle Wahrnehmung*

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung der visuellen Wahrnehmung der Ortslage. Es werden im Rahmen des hier behandelten einfachen Bebauungsplanes Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Es geht hierbei nicht um eine Veränderung der visuellen Wahrnehmung.

##### *Erholungsnutzung*

Ebenso wird durch die Überplanung der Ortslage die Erholungsnutzung kaum geändert.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die aktuellen Nutzungen wahrscheinlich unverändert bestehen bzw. das Ferienwohnen könnte das Dauerwohnen weitgehend verdrängen. Es geht mit der Planung um die Sicherung der Wohnfunktion gegenüber einer Ferienwohnnutzung.

### **Änderungsbereich 7 Strandzugang Westküste:**

#### Basisszenario

Westlich der Ortslage Hinter Wangern soll der in der noch gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes (5. Ä. FNP) als öffentliche Parkfläche dargestellte Bereich westlich der Ortslage als eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umwidmung in eine landwirtschaftlich genutzte Fläche führt zu keiner Einschränkung bestehender Freizeit- oder Erholungsfunktionen. Eine dauerhafte Erholungsnutzung war in diesem Bereich nicht gegeben. Durch den Erhalt der Flächen für die Landwirtschaft bleibt der landschaftliche Charakter und damit indirekt die landschaftsgebundene Erholung an einem touristischen Schwerpunkt der Insel Poel erhalten. Für das Schutzgut Mensch sind positive Auswirkungen zu erwarten.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin erhalten bleiben.

### Gesamtbewertung

Die mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen Planungen befassen sich sowohl mit der Verbesserung der touristischen Infrastruktur als auch eine Stärkung der Wohnfunktion.

Alle hier betrachteten Änderungsflächen befinden sich in Siedlungsbereichen bzw. im direkten Anschluss daran oder in Strandnähe und weisen kaum Strukturen zur landschaftsgebundenen Erholung auf. Diese sind jedoch in der näheren Umgebung zu finden.

Die Planungen führen zu einer Verbesserung der Wohnfunktion sowie der Angebote für die touristische Infrastruktur und Unterkünfte und sind demzufolge mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.

## **Änderungsbereich 8 Parkplatz Hinter Wangern**

### Basisszenario

Die Ortslage Hinter Wangern liegt im Südwesten der Insel Poel in unmittelbarer Nähe zum Küstenwald. Der Änderungsbereich liegt ca. 150 m von der Ostseeküste entfernt und wird im Sommer stark von Touristen frequentiert. Die Fläche wird mindestens seit den frühen 90iger Jahren als Parkplatz genutzt. Im Aktuellen Flächennutzungsplan wird die Fläche aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die korrekte Darstellung des bestehenden Parkplatzes und der Errichtung des Sanitärgebäudes erfolgte die planungsrechtliche Sicherung der dortigen Parkplatzsituation. Die Maßnahme unterstützt eine nachhaltige Besucherlenkung und steigert durch die Aufstellung der WC-Anlage die Aufenthaltsqualität für Besucher. Für das Schutzgut Mensch sind positive Auswirkungen zu erwarten.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Maßnahme nicht umgesetzt, bliebe der Parkplatz an der Stelle weiter erhalten, aber die Aufstellung der WC-Anlage bliebe aus. Es wäre daher nicht mit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität zu rechnen. Die geschützten Biotop- und angrenzenden Flächen zum Parkplatz würden weiter von Besuchern zu Verrichtung ihrer Notdurft aufgesucht werden.

## **Änderungsbereich 9 Neuhofer Strandzugang**

### Basisszenario

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche und Teile des Küstenschutzwaldes westlich der Ortslage Neuhofer. Der dort bereits bestehende Strandzugang samt Spielplatz wird vor allem in der Hauptsaison im Sommer intensiv touristisch genutzt. Der Platz dient der Nutzung als Zugangsbereich zum Neuhofer Strand. Die angrenzenden Sanitäreinrichtungen sind im Rahmen der touristischen Bewirtschaftung im Flächennutzungsplan entsprechend zu berücksichtigen.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ergänzung um die Zweckbestimmung „Sanitäranlagen“ führt zu einer planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden touristischen Infrastruktur. Die Maßnahme stellt eine Verbesserung der hygienischen Versorgung am Strand dar und trägt damit zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Erholungswertes für Besucher bei. Durch die Erweiterung der touristischen Infrastruktur sind positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht ausgeführt, bleibt die Nutzung ungeregelt, was zukünftige Verbesserungen in der Ausstattung erschwert. Es können Unsicherheiten in der touristischen Nutzung entstehen, wodurch mittel- bis langfristig die Attraktivität des Standortes gemindert wird. In der Folge ergeben sich auch keine zusätzlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die relevanten artenschutzrechtlichen Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausführlich behandelt. Nachfolgend einige überschlägige allgemeine Aussagen:

Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche innerhalb von bereits bebauten Siedlungsteilen bzw. in unmittelbarem Anschluss ist generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen auszugehen. Im Falle der Strandversorgung sind diese Nutzungen schon vorhanden. Es geht hier vielmehr um die Herstellung einer gestalterischen Ordnung.

Ausnahme bildet der Änderungsbereich 3, der sich außerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches befindet. Allerdings sind hier durch die langjährig vorhandene Rastplatznutzung anthropogene Vorbelastungen vorhanden.

Eine ausführliche Untersuchung der Belange des Artenschutzes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Innerhalb der Änderungsbereiche werden ggf. Festsetzungen zum Erhalt bzw. Wiederherstellung von Habitatfunktionen getroffen. Die aktuelle Habitat- und Biotopqualität der Änderungsbereiche ist aber als gering einzuschätzen. Neu zu schaffende Biotope (im Rahmen notwendiger Ersatzmaßnahmen) werden mindestens den gleichen, wenn nicht sogar eine höhere Biotop- und Habitatqualität aufweisen.

Nachfolgend sind allgemeine Aussagen zu den Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Artengruppen (Potentialabschätzung) zusammengestellt.

*Anmerkung: Aufgrund der nahezu flächendeckenden Ausweisung der Insel Poel (mit Ausnahme der Siedlungsbereiche) als Europäisches Vogelschutz kommt der Betrachtung und Bewertung von Brut- und Rastvögeln zu. Es werden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes entsprechende Natura 2000- Verträglichkeitsuntersuchungen durchgeführt.*

#### Brut- und Rastvögel

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind überwiegend die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr

anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze. In verlassenen Gebäuden besteht die Möglichkeit von Nistplätzen von Gebäudebrütern.

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

Rastvögel werden umfassend im Zusammenhang mit dem Schutzstatus des angrenzenden Europäischen Vogelschutzgebietes im Rahmen von FFH-Vorprüfungen bzw. Hauptprüfungen untersucht.

Für die Änderungsbereiche 1 und 3 wurden Natura 2000 Prüfungen für das Europäische Vogelschutzgebiet „Wismarbuch und Salzhaff“ (DE 1934-401) und für das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wismarbuch“ (DE 1934-302) erstellt. Die Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass von keinen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgebiete auszugehen ist.

#### Säugetiere

Im Allgemeinen besteht in verlassenen Gebäudeteilen sowie größeren ausgehöhlten Bäumen die Möglichkeit, dass diese durch Fledermäuse als Quartiere genutzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind vor Abriss von Gebäuden oder der Fällung von Gehölzen diese auf Fledermausvorkommen zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen wie die Schaffung von Ersatzquartieren festzulegen. Innerhalb der hier betrachteten Änderungsbereiche sind jedoch diese fledermausrelevanten Strukturen kaum vorhanden.

Durch die bereits erfolgten Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 42 (Änderungsbereich 2) kann hier eine Betroffenheit von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen. Gleiches gilt für ggf. notwendige Gebäudeabbrissen in den anderen Änderungsbereichen.

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

#### Reptilien

Innerhalb der hier betrachteten neun Änderungsbereiche sind keine maßgeblichen Habitatbestandteile für die Artengruppe Reptilien vorhanden. Es handelt sich überwiegend um anthropogen überformte Bereiche mit verfestigten Böden. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### Amphibien

Teilweise sind innerhalb der hier behandelten Ortslagen Kleingewässer vorhanden. Jedoch sind mit der Umsetzung der Planungsziele keine unmittelbaren oder mittelbaren Veränderungen dieser Gewässerstrukturen verbunden. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### Fische

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

### Schmetterlinge

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

### Käfer

Die vorliegenden Planungen sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Käfer auszuüben. Geeignete Habitatstrukturen sind entweder in den Änderungsbereichen nicht vorhanden oder Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Der überwiegende Teil der Änderungsbereiche hat keinen nennenswerten Altbaumbestand bzw. die Fällung von vorhandenen Altbäumen ist im Rahmen der Planung nicht vorgesehen.

### Libellen

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

### Weichtiere

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

### Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um anthropogen stark vorgeprägt Bereiche handelt.

### Biologische Vielfalt

Alle Änderungsbereiche sind anthropogen vorgeprägt. Es handelt sich größtenteils um Flächen innerhalb von Siedlungsräumen. Zum Teil werden landwirtschaftliche Nutzflächen einbezogen. Dementsprechend ist die biologische Vielfalt als eher gering einzustufen. Signifikante Veränderungen sind auch mit Umsetzung der Planungsziele nicht zu erwarten.

### **3.4 Schutzgut Boden**

#### Basisszenario

Gemäß der LINFOS-Datenbank stehen auf der Insel Poel überwiegend Lehm-Parabraunerde/Pseudogley-Parabraunerde (Braunstaugley); Grundmoränen, meist kalkreich, mit mächtigem, humosem Oberboden, mit mäßigem Stauwassereinfluss an.

Um den Ort Kirchdorf sind Lehm-Tschernosem (Schwarzerde)-Parabraunerde/ Pseudogley-Tschernosem, Pseudogley- Parabraunerde auf der Insel Poel; Grundmoränen, meist kalkreich, mit mäßigem Stauwassereinfluss vorhanden.

Im Westen der Insel um die Siedlungslage Timmendorf Strand ist als Bodenart Niedermoor/Erdniedermoor (Erdfen)/Mulmniedermoor (Mulm); Niedermoortorf über Mud- den oder mineralischen Sedimenten, mit Grundwassereinfluss, nach Degradierung auch Stauwassereinfluss verzeichnet.

#### *Bewertung*

Allgemein ist ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden zwingend erforderlich und rechtlich vorgeschrieben. Die Böden der Änderungsbereiche sind zu sichern und wiederzuverwenden bzw. einer weiteren Bodenverwertung zuzuführen. Die Änderungsbereiche befinden sich überwiegend im bereits besiedelten Bereich und sind daher stark anthropogen vorgeprägt. Die Nachnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung von baulich genutzten Flächen spricht für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die zusätzlichen Bodenversiegelungen bzw. Überbauungen. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden, soweit erforderlich, im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf den nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt. Dabei werden die bereits vorhandenen Versiegelungen berücksichtigt. Überwiegend handelt es sich um verhältnismäßig geringfügige Eingriffe innerhalb bzw. im direkten Anschluss daran von bestehenden Siedlungslagen (Änderungsbereiche 2, 4, 5 und 6). Mit der Ergänzung des Imbisses auf dem bestehenden Rastplatz (Änderungsbereich 3) sind keine zusätzlichen Bodenversiegelungen verbunden. Es gibt auch eine sehr begrenzte Menge an Versiegelungen, um dem Bereich eine sanitäre Einrichtung hinzuzufügen (Änderungsbereich 9). Ausnahmen bilden die Erweiterung der Parkflächen in Timmendorfer Strand (Umsteigebereich 1).

Es kommt mit der Umsetzung der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Es werden im Zuge der Verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsverfahren geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die zusätzliche Versiegelung auszugleichen.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### **Änderungsbereich 1 Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd**

##### Basisszenario

##### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Änderungsbereiches und im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### *Grundwasser/ Niederschlagswasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Grundwasser/Niederschlagswasser*

Für den angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH (Gägelow, 11.04.2019) vor. Im Ergebnis wurden Geschiebelehm und -mergel festgestellt und geschlussfolgert, dass eine Versickerung von Regenwasser nur mit Einschränkungen möglich ist. Als Versickerungsanlage werden Mulden, Rigolen oder Rohr-Rigolen-Systeme empfohlen.

Der Umgang mit der Ableitung von Niederschlagswasser erfolgt in einer detaillierten Betrachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Vorerst wird von ähnlichen Lösungsansätzen wie im angrenzenden Ferienhausgebiet (Bebauungsplan Nr. 33) ausgegangen. Mit der Detaillierung des städtebaulichen Konzeptes werden der Versiegelungsanteil und die Versiegelungsart (Teil- oder Vollversiegelung) bestimmt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Weidenutzung vermutlich weiterbestehen. Der natürliche Wasserhaushalt bleibt erhalten.

## **Änderungsbereich 2 Oertzenhof West**

### Basisszenario

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Im Umfeld des Plangebietes (200 m um das Plangebiet) befinden sich ebenfalls keine Oberflächengewässer. Die Ostseeküste (Kirchsee) liegt ca. 930 m entfernt.

#### *Grundwasser/Niederschlagswasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen beschrieben.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Grundwasser/Niederschlagswasser*

Im öffentlichen Straßengrundstück „Oertzenhof“ ist ein bestehender Schmutzwasserkanal vorhanden. Das Plangebiet wird über neue Anschlüsse an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die Details zum Anschluss sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Für das Plangebiet wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Bodengutachten erstellt. Aufgrund der anstehenden Böden ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser wurde durch ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanes dargelegt. Das Konzept empfiehlt drei unterschiedliche Maßnahmen, die im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung konkretisiert werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde dargelegt, dass eine Niederschlagsentwässerung gegeben ist.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und u. a. zum Zweck der Gartenbewässerung genutzt werden.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung sind die Wege auf den Grundstücken, die Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen bzw. unversiegelt zu belassen, so dass eine Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird nicht ausgegangen.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der aktuelle Zustand als teilweise versiegelte Fläche bzw. als Weideland bleibt erhalten. Durch die versiegelten Flächen ist bereits eine Abweichung vom natürlichen Wasserhaushalt festzustellen.

### **Änderungsbereich 3 Rastplatz Fährdorf**

#### Basisszenario

Das Gebiet ist anthropogen überprägt und stellt sich als Rastplatz mit einem unversiegelten Parkplatz und Mobiliar (Tische und Bänke) dar. Nach Westen und Südwesten ist der Rastplatz eingegrünt. Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet. Aufgrund des unversiegelten Zustandes ist von einem wenig beeinträchtigten Wasserhaushalt auszugehen.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es soll ein mobiler Imbisswagen mit einem gastronomischen Angebot aufgestellt werden. Es erfolgt keine Versiegelung. Das anfallende Niederschlagswasser wird in seinem jetzigen Abfluss bzw. Versickerungsverhalten kaum oder gar nicht verändert.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die aktuelle Ausprägung als Rastplatz bliebe bestehen

### **Änderungsbereich 4 Ortslage Gollwitz**

#### Basisszenario

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind teilweise Kleingewässer vorhanden.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### *Grundwasser*

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden.

#### *Oberflächengewässer*

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

### **Änderungsbereich 5 Ortslage Wangern**

#### Basisszenario

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit <10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot mit hydraulischen und chemischen Einschränkungen beschrieben.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 2 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte stehende Kleingewässer. Die Ostseeküste liegt ca. 2 km entfernt.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Eine Anbindung des Plangebietes an die zentrale Abwasserleitung ist mit der Schmutzwasserleitung des Zweckverbandes Wismar gegeben. Das öffentliche Netz (Druckentwässerung) endet im südlichen Bereich, in Höhe der Flurstücke 23 bzw. 27/1. Weiter südlich gelegene Grundstücke sind ebenfalls nur über eine Druckentwässerung, folglich eine Weiterverlegung einer Abwasserdruckleitung im Straßenbereich und Anschluss über private Abwasserpumpwerke, zu erschließen.

Der Zweckverband Wismar weist darauf hin, dass die Erschließungsplanung Trinkwasser sowie die des Schmutzwassers mit dem Zweckverband abzustimmen sind.

Die beiden vorhandenen stehenden Kleingewässer bleiben mit ihrer Ufervegetation in der Planung festgeschrieben und werden nicht verändert.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleibt die aktuelle Nutzung erhalten und es ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser.

### **Änderungsbereich 6 Ortslage Malchow**

#### Basisszenario

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

##### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

##### *Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Plangebietes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

##### *Grundwasser*

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden.

##### *Oberflächengewässer*

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

##### *Trinkwasserschutzzone*

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

### **Änderungsbereich 7 Strandzugang Westküste**

#### Basisszenario

##### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

##### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des planungsrelevanten Umfeldes befinden sich teilweise gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte stehende Kleingewässer.

##### *Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Grundwasser*

Aufgrund des verhältnismäßig hohen Grundwasserflurabstandes kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden.

#### *Oberflächengewässer*

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer, da sich die Nutzung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche erhalten bleibt. Es erfolgt nur die Umwidmung einer als öffentliche Parkplatzfläche dargestellten Fläche in eine Fläche für die Landwirtschaft.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Änderung zu erwarten.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen weiter bestehen.

## **Änderungsbereich 8 Parkplatz Hinter Wangern**

### Basisszenario

#### *Grundwasser/Niederschlagswasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität beschrieben.

Dem Änderungsbereich wird nach Gutachterlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine Trinkwasserschutzzonen verzeichnet.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Grundwasser/Niederschlagswasser*

Mit Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf Grundwasser abzusehen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Parkplatzflächen sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten.

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. des planungsrelevanten Umfeldes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzonen keine Veränderungen mit Umsetzung der Änderung zu erwarten.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  
Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Parkplatzfläche weiterhin bestehen bleiben.

### **Änderungsbereich 9 Neuhof Strandzugang**

#### Basisszenario

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit >10 m angegeben. Das Gebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutz- und Waldfläche mit einem Strandzugang dar. Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich. Aufgrund des unversiegelten Zustandes ist von einem wenig beeinträchtigten Wasserhaushalt durch die Teilversiegelung für die Einrichtung auszugehen.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es soll eine sanitäre Einrichtung aufgestellt werden. Eine Teilversiegelung ist erforderlich. Das anfallende Niederschlagswasser wird in seinem jetzigen Abfluss bzw. Versickerungsverhalten kaum verändert.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die aktuelle Ausprägung als Strandzugang bleibt bestehen. Der nur wenig beeinträchtigte Wasserhaushalt verbleibt in seinem aktuellen Zustand.

### **3.6 Schutzgut Klima/Luft**

#### Basisszenario

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

Die einzelnen Änderungsbereiche umfassen überwiegend besiedelte Bereiche oder befinden sich im direkten Anschluss daran.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Von erheblichen negativen Beeinträchtigungen ist nicht auszugehen.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bleiben die klimatischen Verhältnisse unverändert.

### **3.7 Schutzgut Fläche**

#### Basisszenario

Die Änderungsbereiche umfassen überwiegend bereits anthropogen vorgeprägte Bereiche. Daher sind bereits Versiegelungen vorhanden. Es ist von folgenden zusätzlichen Versiegelungen auszugehen:

## **Änderungsbereich 1 Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd**

### Basisszenario

Der Änderungsbereich wird im nördlichen Teil als Parkplatz genutzt und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im südlichen Teil befindet sich Grünland und im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll auf einer Grünlandfläche ein Wohnmobilstellplatz errichtet werden. Hierzu wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ein Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ dargestellt. Es erfolgt somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Dem Grundsatz einer Minimierung von Eingriffen wird jedoch gefolgt, indem eine Fläche im Anschluss an einen bestehenden Parkplatz gewählt wurde. Hierdurch ergeben sich Synergien, die insbesondere den Erschließungsaufwand verringern. Zusammenfassend werden zwar Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche gesehen, jedoch überschreiten diese nicht die Erheblichkeitsschwelle.

## **Änderungsbereich 2 Oertzenhof West**

### Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im westlichen Bereich der Ortslage Oertzenhof. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohnhäusern. Es handelt sich dabei um maximal 5 Häuser. Dazu werden ca. 3 568 m<sup>2</sup> Weidefläche, ca. 457 m<sup>2</sup> bereits versiegelte Fläche und ca. 306 m<sup>2</sup> Gebäude überplant.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der Arrondierung der Ortslage kommt es zu einem Flächenverbrauch durch Versiegelung von maximal 873 m<sup>2</sup> bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für das WA 1 und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das WA 2. Für Nebenanlagen sind Überschreitungen von maximal 50 % der GRZ zulässig. Diese Ergänzung der Ortslage zieht eine Weidefläche, eine bereits versiegelte Fläche und ein Gebäude mit ein. Dieser Flächenverbrauch wird als verhältnismäßig gering eingeschätzt. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Wohnen entstehen. Diese Versiegelung wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung betrachtet und es werden entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Es erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft, da sich das Plangebiet angrenzend an den Siedlungsbereich befindet. Für die Erschließung der Grundstücke entsteht eine neue Erschließungsstraße. Es wird auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Wert gelegt.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

## **Änderungsbereich 3 Rastplatz Fährdorf**

### Basisszenario

Das Gebiet ist anthropogen überprägt und stellt sich als Rastplatz mit einem unversiegelten Parkplatz und Mobiliar (Tische und Bänke) dar. Nach Westen und Südwesten ist der Rastplatz eingegrünt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es soll eine mobiler Imbisswagen mit einem gastronomischen Angebot an dem Standort des bestehenden Rastplatzes aufgestellt werden. Es erfolgt keine Versiegelung. Da die Fläche bereits einen Rastplatz darstellt und mit dem Imbiss lediglich die Ausstattung des Rastplatzes erweitert wird, geht mit der Planung keine Inanspruchnahme von neuer Fläche einher.

## **Änderungsbereich 4 Ortslage Gollwitz**

### Basisszenario

Bei der Ortslage Gollwitz handelt sich um eine typische ländliche Siedlungslage in Mecklenburg. Zum überwiegenden Teil ist die Ortslage von Einfamilienhausbebauung geprägt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt mit der Umsetzung der Planungsziele zu keiner Änderung der Ortslage und zusätzlichem Flächenverbrauch. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt keine Ausweitung der Siedlungslage in die freie Landschaft.

## **Änderungsbereich 5 Ortslage Wangern**

### Basisszenario

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verfolgt die Gemeinde das Ziel, weitere Wohnbauflächen in der Ortslage Wangern planungsrechtlich vorzubereiten. Daneben beabsichtigt die Gemeinde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu konkretisieren und die Ortslage Wangern als Wohnstandort zu sichern. Es kommt dabei zu weiteren Versiegelungen durch die Ergänzungen von Wohnhäusern. Es handelt sich dabei um maximal 4 Wohngebäude. Dafür sollen zwei als Hausgärten festgeschriebene private Grünflächen im planungsrechtlichen Außenbereich mit 935 m<sup>2</sup> (WA 1) und 3 562 m<sup>2</sup> (WA 3) überplant werden.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planungen im Änderungsbereich 5 durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sehen eine kleinflächige Arrondierung des Siedlungsbereiches vor. Es kommt mit Umsetzung der Planung zu einem Flächenverbrauch durch Versiegelungen von ca. 2.049 m<sup>2</sup> auf Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Bei den Flächen handelt es sich um anthropogen vorbelastete Hausgartenflächen und um den Standort der ehemaligen Dorfschule Wangerns. Mit der Planung erfolgt keine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft, da der Änderungsbereich sich nur auf die Ortslage Wangern bezieht. Durch die Nutzung vorbelasteter Flächen im Siedlungszusammenhang wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

## **Änderungsbereich 6 Ortslage Malchow**

### Basisszenario

Bei der Ortslage Malchow handelt es sich um eine typische ländliche Siedlungslage in Mecklenburg. Zum überwiegenden Teil ist die Ortslage von Einfamilienhausbebauung geprägt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es kommt mit der Umsetzung der Planungsziele zu keiner wesentlichen Änderung der Ortslage und zu zusätzlichem Flächenverbrauch. Durch den Bebauungsplan erfolgt keine Ausweitung der Siedlungslage in die freie Landschaft.

## **Änderungsbereich 7 Strandzugang Westküste**

### Basisszenario

Der Änderungsbereich ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutz- und Waldflächen. Zur Ostsee hin befindet sich ein Strandzugang mit Spielplatz, der über einen Versiegelten Feldweg von der Ortslage Neuhof und einem Parkplatz zu erreichen ist.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird die Fläche, die derzeit im Flächennutzungsplan als Parkplatz ausgewiesen ist, in eine landwirtschaftliche Fläche umgewandelt. Die bestehende landwirtschaftliche Flächennutzung wird mit der Planung nicht geändert und die unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume bleiben erhalten.

## **Änderungsbereich 8 Parkplatz Hinter Wangern**

### Basisszenario

Der Änderungsbereich südwestlich von Hinter Wangern ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Änderung soll der dort befindliche Parkplatz planungsrechtliche gesichert und um sanitäre Einrichtung erweitert werden.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die im Änderungsbereich 8 künftig dargestellte öffentliche Parkfläche stellt die derzeitige und zukünftige Nutzung dar. Der Parkplatz ist bereits jetzt vorhanden und wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich langfristig gesichert. Es erfolgt dafür keine weitere Flächenversiegelung. Für die Errichtung der WC-Anlage sind kleinflächige Versiegelungen notwendig, die allerdings auf den Vorbelasteten Parkplatzflächen stattfinden. Zu diesem Zweck fand eine Bewertung des Eingriffes im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens statt.

## **Änderungsbereich 9 Neuhof Strandzugang**

### Basisszenario

Der Änderungsbereich westlich von der Ortslage Neuhof ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Gebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutz- und Waldfläche mit Strandzugang samt Spielplatz dar. Nach Westen und Nordwesten ist der Spielplatz eingegrünt.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es soll eine sanitäre Einrichtung nahe dem bestehenden Spielplatz aufgestellt werden. Es erfolgen kleinflächige Versiegelungen in Form von Punktfundamenten durch das Aufstellen der WC-Anlagen. Aufgrund des Waldabstandes hat die Aufstellung der WC-Anlage abseits des Spielplatzes zu erfolgen, daher ist mit Planung ein kleinflächiger Verlust von Flächen verbunden. Der Verlust von Flächen kann aber aufgrund der Art der WC-Anlage, als Mobile Einheit als gering Bewertet werden.

### **Alle Änderungsbereiche:**

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen.

### **3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

#### Basisszenario

Die Insel Poel, mit ca. 36 km<sup>2</sup> drittgrößte Insel Mecklenburg-Vorpommerns, liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg. Landschaftsräumlich gehört die Insel in das Nordwestliche Hügelland mit der Wismarbucht, genauer in die Landschaftseinheit Wismarbucht mit der Insel Poel.

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

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

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

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

#### **Änderungsbereich 1 Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd**

##### Basisszenario

Der Änderungsbereich wird im nördlichen Teil als Parkplatz genutzt und entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Im südlichen Teil befindet sich Grünland und im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Parkplatz wird von Grünstrukturen umgeben.

##### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung soll auf einer Grünlandfläche ein Wohnmobilstellplatz errichtet werden. Hierzu wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ein Sondergebiet „Wohnmobilstellplatz“ dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll eine Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes festgesetzt werden. Dadurch kann eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden.

##### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt die Fläche als Grünland.

#### **Änderungsbereich 2 Oertzenhof West**

##### Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Ortslage Oertzenhof. Aktuell wird die Fläche als Weide und das Gebäude als Lagerraum genutzt. Die

umgebenden Bereiche sind überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzungen sowie durch Wohnbebauung geprägt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Arrondierung einer vorhandenen Bebauung, die geringfügig erweitert wird. Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die neuen Wohnhäuser werden in ortstypischer Bauweise gebaut und ergänzen die bestehende Bebauung in passender Weise. Das Ortsbild wird dadurch im westlichen Bereich geschlossen. Dadurch ergibt sich eine Verbesserung des Ortsbildes.

Aufgrund dieser Argumentation sind nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung von einer Fläche für den Gemeinbedarf in eine Wohnbaufläche geändert. Da also bereits eine Baufläche dargestellt wird, ergibt sich auch bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderung des Umweltzustandes im Vergleich zur Durchführung der Planung.

### **Änderungsbereich 3 Rastplatz Fährdorf**

#### Basisszenario

Das Gebiet ist anthropogen überprägt und stellt sich als Rastplatz mit einem unversiegelten Parkplatz und Mobiliar (Tische und Bänke) dar. Nach Westen und Südwesten ist der Rastplatz eingegrünt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es soll ein mobiler Imbisswagen mit einem gastronomischen Angebot an dem Standort des bestehenden Rastplatzes aufgestellt werden. Es erfolgt keine Versiegelung. Das Plangebiet stellt sich bereits als Rastplatz dar. Durch die Aufstellung eines Imbisswagens sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder Ortsbild zu erwarten.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Rastplatz verbleibt in seiner bisherigen Ausprägung ohne Imbisswagen.

### **Änderungsbereich 4 Ortslage Gollwitz:**

#### Basisszenario

Die Ortslage Gollwitz befindet sich an der nordöstlichen Inselfspitze, direkt an der Ostsee. Gollwitz verfügt über einen Sandstrand mit Blick auf die unter Naturschutz stehende Insel Langenwerder. Die Ortslage ist über die Straße „Vorwerk“ bzw. die „Inselstraße“ verkehrlich an die L121 angeschlossen. Die weiteren Wege, die nach Gollwitz führen, sind lediglich für den landwirtschaftlichen sowie für den unmotorisierten Verkehr freigegeben. Die Ortslage ist im Wesentlichen von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planungsziele (Bebauungsplan Nr. 44) kommt es zu einer planungsrechtlichen Regelung der Wohn- und Ferienwohnfunktion. Es sind keine Änderungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Orts- bzw. Landschaftsbild bleibt in seiner derzeitigen Ausprägung erhalten.

## **Änderungsbereich 5 Ortslage Wangern:**

### Basisszenario

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen das gesamte Gebiet der Ortslage Wangern, die im Außenbereich um 2 Hausgartenflächen erweitert werden soll. Bei der größeren Hausgartenfläche (WA3) in Norden handelt es sich um den Standort der ehemaligen Dorfschule, die im Jahr 2015 abgerissen wurde.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um eine Arrondierung der Ortslage Wangern, die im Norden und Süden kleinflächig erweitert wird. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ergeben sich nur geringe Veränderungen in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Die neuen Wohnhäuser werden in ortstypischer Bauweise gebaut und ergänzen die bestehende Bebauung in passender Weise. Das Ortsbild wird dadurch im Norden und Süden geschlossen.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich am Orts- und Landschaftsbild nichts verändern.

## **Änderungsbereich 6 Ortslage Malchow**

### Basisszenario

Die Inselstraße ist die Hauptverkehrsstraße der Ortslage Malchow. Die vorhandene Bebauung befindet sich ausnahmslos auf der östlichen Seite der Inselstraße. Westlich der Ortslage befinden sich Ackerflächen, insbesondere die der Norddeutschen Pflanzenzucht Hans Georg Lembke KG (NPZ). Neben der Wohn- und Ferienwohnnutzung befinden sich in der Ortslage einige großformatige Gebäude für die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Entlang der Straße sowie zwischen den Gebäuden sind Gehölzstrukturen vorhanden. Östlich der bebauten Bereiche der Ortslage befinden sich die Salzwiesen und die Ostsee.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planungsziele (Bebauungsplan Nr. 43) kommt es zu einer planungsrechtlichen Regelung der Wohn- und Ferienwohnfunktion. Es sind keine Änderungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Orts- bzw. Landschaftsbild bleibt in seiner derzeitigen Ausprägung erhalten.

## **Änderungsbereich 7 Strandzugang Westküste**

### Basisszenario

Der Änderungsbereich liegt in einer offenen, von Landwirtschaft geprägten Küstenlandschaft im Westen der Insel Poel. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Parkplatz ausgewiesen. Der geplante Parkplatz wurde bisher jedoch nicht errichtet. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Eine infrastrukturelle Ausprägung oder landschaftsverändernde Bebauung ist nicht vorhanden. Das Landschaftsbild ist

weitgehend unbeeinträchtigt und zeigt eine ortstypische Weite mit Blickbeziehung zur Ostsee.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Rückführung des Änderungsbereiches in eine Fläche für die Landwirtschaft führt zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Vielmehr wird der landschaftliche Charakter der Westküste gestärkt und eine weitere infrastrukturelle Zersiedelung vermieden. Durch die Maßnahme bleibt die visuelle Qualität der offenen Küstenlandschaft erhalten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild nicht zu erwarten.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen weiter bestehen.

### **Änderungsbereich 8 Parkplatz Hinter Wangern**

#### Basisszenario

Der Änderungsbereich befindet sich am Übergang zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen und dem angrenzenden Küstenwald im Südwesten der Insel Poel. Der Änderungsbereich wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt. Das Umfeld ist durch eine kleinteilige Wegestruktur und naturnahe Vegetation geprägt.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Ausweisung einer öffentlichen Parkfläche (Parkplatz) ist keine Änderung des Umweltzustands zu erwarten, da die Parkplatzfläche dort bereits seit über 30 Jahren existiert. Der Parkplatz ist in seiner aktuellen Form als Stellplatzfläche nahe von Schutzgebieten sehr gut geeignet, da er von allen Seiten von Bäumen umgeben ist. Der Parkplatz wird so klar von der freien Landschaft getrennt und mögliche Störwirkungen werden minimiert. Die zu errichtende WC-Anlage wird auf der Parkplatzfläche errichtet und erhält eine Holzfassade.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung der Planung bleibt der Parkplatz bestehen.

### **Änderungsbereich 9 Neuhof Strandzugang**

#### Basisszenario

Der Änderungsbereich ist als bestehender Standzugang, die Feldwege und den Spielplatz bereits anthropogen vorgeprägt. Die vorhandenen Sanitäreanlagen fügen sich zurückhaltend in die Küstenlandschaft ein. Der Standort wird touristisch genutzt, ohne dass das landschaftliche Gesamtbild wesentlich beeinträchtigt ist.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Zweckbestimmung „Sanitäreanlagen“ soll die Errichtung einer Mobile ECO-WC-Anlage vorbereiten. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung der WC-Anlage nur gering beeinträchtigt. Um die Auswirkungen möglichst gering zu halten wird die WC-Anlagen mit einer Holzfassade versehen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die aktuelle Nutzung ohne WC-Anlage erhalten.

### **3.9 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

#### Basisszenario

Innerhalb einiger Änderungsbereiche befinden sich Bau- und Kulturdenkmale oder Bodendenkmale.

#### Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die in den Änderungsbereichen befindlichen Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

### **3.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung sind zusätzliche Versiegelungen. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Diese fallen jedoch aufgrund der starken anthropogenen Überformung der Flächen eher gering aus. Aufgrund dieser Überformungen sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

## **4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

Im vorangestellten Kapitel wurden die Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Nachfolgend erfolgt eine Gesamteinschätzung der Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.

### **4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde die Wohnbau- und Tourismusentwicklung auf der Insel steuern. Dabei soll der Anteil der Ferienwohnungen in einzelnen Ortslagen begrenzt werden. Des Weiteren soll die touristische Entwicklung auf bestimmte Standorte konzentriert werden.

Es ist somit bei einer Umsetzung der hier verfolgten Planungsziele eher zu verhältnismäßig geringfügigen Anpassungen innerhalb der Ortslagen (Änderungsbereiche 2, 4-6).

Auch durch die Ergänzung eines mobilen Imbisswagen und einer Sanitäreanlage an dem bereits bestehenden Rastplatz werden geringe Auswirkungen auf den Umweltzustand prognostiziert (Änderungsbereich 3).

Insgesamt ist der zusätzliche Flächenverbrauch somit als gering zu betrachten. Generell sind die hier betrachteten Änderungsbereiche bereits stark anthropogen vorbelastet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden, soweit notwendig, entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen durchgeführt. Zusammenfassend wird jedoch nicht von verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.

#### **4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige Situation in den einzelnen Änderungsbereichen bei einer Nichtdurchführung der Planung bestehen bleibt. Ziel der Planungen ist die Verbesserung der Wohnfunktion auf der Insel Poel und der touristischen Infrastruktur und Beherbergung.

#### **4.3 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Mit der hier vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde mit der weiteren Entwicklung auf der Insel Poel auseinander. Dabei geht es insbesondere um eine Verbesserung der touristischen Infrastruktur und der Übernachtungsmöglichkeiten. Des Weiteren ist die Stärkung der Wohnfunktionen gegenüber einer Ferienwohnnutzung in einzelnen Ortslagen vorgesehen.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot (vgl. §15 Abs. 1 BNatSchG) hat die den Bauleitplan aufstellende Gemeinde auf Grund der Bestandsaufnahme und -bewertung zu prüfen, in welchem Umfang die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben können, zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsicht erforderlich sind. Insbesondere muss die Gemeinde prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Die gemeindlichen Planungsziele als solche können durch das Vermeidungsgebot jedoch nicht in Frage gestellt werden. (beck-online: Scheidler: Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (ZfBR 2011, 228)

Ein strategisches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel wurde in dem Rahmenplan im Jahr 2017 erarbeitet. Die dort dargestellten Ziele und Schwerpunkte der Gemeindeentwicklung gelten weiterhin fort und lassen sich in folgende vier Schwerpunkte einteilen:

- Steigerung der Qualität der touristischen Angebote
- Förderung des Wohnens für Jung und Alt
- Ausbau des kulturellen und sozialen Lebens

- Förderung der Natur- und Kulturlandschaft

Die Umsetzung dieser thematischen Schwerpunkte spiegelt sich in den planerischen Zielen der Änderungsbereiche wider. Die Gemeinde beabsichtigt nun einen Teil der im Rahmenplan aufgezählten Aspekte in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten und so das erarbeitete strategische Gesamtkonzept zur Entwicklung der Gemeinde in eine formelle Planung zu übernehmen. Ohne dieses Vorgehen ist die Verfolgung der Konzeption nicht umsetzbar und der Rahmenplan der Gemeinde lediglich eine unverbindliche Darstellung von Entwicklungsmöglichkeiten. Hierbei ist festzustellen, dass auch der Rahmenplan, wie alle Plandokumente, einer inhaltlichen Dynamik unterliegen und regelmäßig daraufhin zu prüfen sind, ob sie noch die gemeindlichen Entwicklungsziele abbilden.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden insbesondere die Aspekte „Steigerung der Qualität der touristischen Angebote“ und die „Förderung des Wohnens für Jung und Alt“ angesprochen.

Eine Auseinandersetzung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten erfolgt einzeln für die jeweiligen Änderungsbereiche:

#### **Änderungsbereich 1 Parkplatz und Wohnmobilstellplatz Timmendorf Strand Süd**

Die Ortslage Timmendorf Strand stellt einen touristischen Schwerpunkt auf der Insel Poel dar. Es besteht eine hohe Nachfrage an Wohnmobilstellplätzen. Die Gemeinde möchte hier steuert eingreifen. Die Wohnmobile sollen durch die Ausweisung von neuen Stellplätzen am Ortseingang hier konzentriert werden und zusätzliche Angebote zu den Stellplätzen auf dem Campingplatz schaffen. Der Wohnmobilstellplatz in zentraler Lage in Timmendorf Strand soll langfristig aufgelöst werden und gestalterisch aufgewertet werden. Gleichzeitig soll eine Ver- und Entsorgungsstation für Wohnmobilitäten geschaffen werden. Hier möchte die Gemeinde steuernd eingreifen um Ordnungswidrigkeiten (z.B.: illegale Entsorgung von Abwässern), wie sie zurzeit stattfinden entgegen zu wirken.

Die Aufrechterhaltung der aktuellen Übernachtungszahlen sowie der qualitative Ausbau des Angebotes auf der Insel Poel ist für die wirtschaftliche Situation der Gemeinde von wesentlicher Bedeutung.

Die Gemeinde will dem strategischen Gesamtkonzept des Rahmenplanes nachkommen und die Voraussetzungen für eine Steigerung der Qualität der touristischen Angebote, insbesondere im touristischen Schwerpunkt Timmendorf Strand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung schaffen. Hierzu ist es notwendig, das vorhandene Angebot zu verbessern und auszubauen, um den differenzierten Wünschen der Gäste nachzukommen und diese erfüllen zu können.

Auf die Insel Poel kommen jedes Jahr zahlreiche Besucher zum Camping (viele mit Wohnmobilen), was sich an der plötzlichen Steigerung der Anzahl von Gästeübernachtungen ohne Camping im Jahr 2008 (143.475 Gästeübernachtungen) und der, ab 2009 mitgezählten, Anzahl von Gästeübernachtungen einschließlich Camping (211.370 Gästeübernachtungen) erkennen lässt. Die Schaffung eines Angebotes an neuen Wohnmobilstellplätzen wurde aus diesem Grund bereits im Rahmenplan dargestellt. Zudem folgt die Gemeinde so dem deutschlandweiten Trend des stetig wachsenden Wohnmobiltourismus. Die Anzahl der Neuzulassungen von Wohnmobilen hat in

Deutschland allein zwischen den Jahren 2017 und 2018 einen Anstieg von ca. 13,5 % erfahren (siehe Abbildung 1). Kann die Gemeinde diesem Trend nicht gerecht werden, ist mit einem Verlust von Gästen zu rechnen.



Abbildung 1: Anzahl der Neuzulassungen von Wohnmobilen und Wohnwagen in Deutschland [Statista, <https://de.statista.com/infografik/17081/anzahl-der-neuzulassungen-von-wohnmobilen-und-wohnwagen/>, abgerufen 12.02.2020]

Die Gemeinde verfügt lediglich über 63 Wohnmobilstellplätze, an den Standorten Timmendorf Strand (48 Wohnmobilstellplätze) und Poeler Forellenhof (15 Wohnmobilstellplätze), die zudem nicht den heutigen Standards entsprechen.

Die geringe Anzahl an Wohnmobilstellplätzen sorgt zudem für zahlreiche "Wildcamper". Die Störung für Natur und Anwohner, welche vom sogenannten Wildcampen ausgeht, beabsichtigt die Gemeinde zu entgegenzuwirken.

Die derzeitige Fläche des bestehenden Parkplatzes ist für die Umsetzung der Planungsziele flächenmäßig unzureichend. Neben der Ergänzung der Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsstation ist auch die Errichtung eines Sanitärgebäudes vorgesehen. Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat sich aus folgenden Gründen für diese Fläche entschieden:

- Die Parkplatzfläche befindet sich am Ortseingang. Innerörtliche Verkehre werden so reduziert. Zentrale Ortseingangsbereiche können städtebaulich attraktiv gestaltet werden und so die Qualität der touristischen Infrastruktur gesteigert werden.
- Die Nutzung des gemeindlichen Parkplatzes ist mittlerweile seit mehr als zwanzig Jahren etabliert und somit bereits vor der Ausweisung des Europäischen Vogelschutzgebietes.

- An der Grenze des bestehenden Parkplatzes sind in Richtung Osten und Süden Heckenstrukturen vorhanden, die als Vertikalstrukturen ebenfalls eine gewisse Störwirkung für Rastvögel hervorrufen.
- Die nun im Fokus stehenden Erweiterungsflächen befinden sich in einem anthropogen vorbelasteten Bereich einerseits durch den Pkw-Stellplatz und andererseits durch das angrenzende Ferienhausgebiet, dass als Wochenendhaus-siedlung in den 1960er Jahren errichtet wurde.
- Das Angebot auf dem gemeindlichen Parkplatz und geplanten Wohnmobilstellplatz richtet sich an Tagestouristen und Wohnmobilisten mit verhältnismäßig geringer Verweildauer. Sanitäreinrichtungen bzw. Ver- und Entsorgungsstation für diese Nutzergruppen sind nicht vorhanden, aber dringend erforderlich. Hierbei geht es auch um ein Entgegenwirken von ungewollten bzw. illegalen Nutzungen.

### **Änderungsbereich 2 Oertzenhof West**

In der Ortslage Oertzenhof soll die Wohnfunktion gestärkt werden. Um auf den angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren, plant die Gemeinde Mietwohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen zu entwickeln. Neben Wohnraum für junge Familien sind auch barrierearme Wohnungen angedacht. Die Gemeinde stellt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, mit dem Bebauungsplan Nr. 42, ein breites und finanzielle tragbares Wohnraumangebot bereit.

### **Änderungsbereich 3 Rastplatz Fährdorf**

Der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Rastplatz Fährdorf soll um die Bezeichnung „mit Imbiss und Sanitäreinrichtung“ ergänzt werden. Es wird ein öffentlicher Rastplatz mit Imbiss dargestellt.

Der Imbiss soll im Zeitraum von Ostern bis Ende Oktober in einem mobilen Anhänger betrieben werden.

Die Gemeinde Poel unterstützt das Ansinnen der Firma Happen Poel. Das Konzept der Nutzung von Lebensmitteln in bester Qualität aus vorwiegend lokaler Produktion wird ausdrücklich befürwortet. Der Rastplatz ist ein wichtiger Standort für die touristische Nutzung der Insel Poel.

Grundsätzlich geht die Gemeinde Ostseebad Insel Poel davon aus, dass es sich um einen anthropogen deutlich vorbelasteten Bereich handelt. De facto wird der Rastplatz als „Park and Ride“ genutzt. Des Weiteren sind bereits Picknick-Unterstände vorhanden. Es geht hier um die Verbesserung der gastronomischen Ausstattung auf der Insel.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird auf eine weitere Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

### **Änderungsbereich 4 Ortslage Gollwitz**

Das Ziel der Planung besteht in der Sicherung der Wohnfunktion in der Ortslage Gollwitz. Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen sollen planungsrechtlich geregelt und begrenzt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ein Dorfleben und neben der touristischen Nutzung auch die Nutzung als Wohnstandort erhalten bleiben. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen

Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrechterhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird auf eine weitere Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

#### **Änderungsbereich 5 Ortslage Wangern**

Innerhalb der Ortslage Wangern geht es ebenfalls um die Stärkung der Wohnfunktion. Eine kleinere Grünfläche innerhalb der bestehenden Ortslage wird nun den dargestellten Wohnbauflächen zugeschlagen.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird auf eine weitere Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

#### **Änderungsbereich 6 Ortslage Malchow**

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat in den letzten Jahren einen starken Zuwachs im Bereich des Tourismus erfahren. Deshalb kam es, bedingt durch die steigende Nachfrage nach touristischen Unterkünften, auch zu zahlreichen Umwidmungen von ehemals dem Dauerwohnen dienenden Wohnungen in Ferienwohnungen. Durch die steigende Anzahl an Ferienwohnungen in einer Ortslage kann der Ortscharakter und damit das alltägliche Leben in einem Ort erheblich beeinträchtigt werden. Es kommt insbesondere außerhalb der Hauptsaison zu Leerständen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken. Auch die in dörflichen Strukturen üblichen Nachbarschaftsbeziehungen können bei sinkenden Einwohnerzahlen nicht aufrechterhalten werden. Vielmehr kommt es durch die regelmäßig wechselnden Bewohner in den Ferienwohnungen zu einer Anonymisierung innerhalb der Ortslage. Daher möchte die Gemeinde zukünftige Umwidmungen von Dauerwohnen in Ferienwohnen regulieren.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird auf eine weitere Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

#### **Änderungsbereich 7 Strandzugang Westküste**

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Parkplatz dargestellte Fläche an der Westküste in ihrer derzeit bestehende landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Ziel der Planung ist es, eine in der Vergangenheit geplante, aber in der Realität nicht umgesetzte Parkfläche aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entnehmen und damit zur Sicherung des landschaftlichen Charakters und der unzerschnittenen Freiflächen beizutragen.

Die Fläche fügt sich heute naturnah in das Landschaftsbild ein und wird nicht mehr für Parkzwecke benötigt. Stattdessen kann die landwirtschaftliche Nutzung gestärkt und der empfindliche Küstenbereich langfristig von Nutzungsdruck geschützt werden.

Da sich die Maßnahme im Sinne einer Flächenrückführung vollzieht und keine bauliche Entwicklung vorsieht, wurde auf die Prüfung weiterer Alternativen verzichtet.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird auf eine weitere Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

#### **Änderungsbereich 8 Parkplatz Hinter Wangern**

Mit der Ausweisung eines Parkplatzes in Hinter Wangern verfolgt die Gemeinde das Ziel, den vorhandenen Parkplatz an der Westküste der Insel zu erhalten und um eine WC-Anlage zu ergänzen. Die Fläche wird bereits seit Jahren als Parkplatz genutzt. Der Standort bietet sich aufgrund seiner Lage am Rand bestehender Wegebeziehungen sowie der Nähe zu frequentierten Strandabschnitten an.

Durch die Darstellung einer öffentlichen Parkfläche kann ungeordnetes Parken in angrenzenden sensiblen Bereichen reduziert, die Verkehrsführung gebündelt und das Landschaftsbild geschützt werden. Mit der Errichtung einer WC-Anlage soll die Aufenthaltsqualität an dem Standort verbessert und die Bedeutung des Tourismus in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel unterstrichen werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird auf eine weitere Prüfung von Standortalternativen verzichtet.

#### **Änderungsbereich 9 Neuhof Strandzugang**

Im Änderungsbereich 9 soll an einem im Sommer stark frequentierten Strandzugang das infrastrukturelle Angebot ausgebaut werden. Um den Strandbereich nutzerfreundlicher zu gestalten und auch die Attraktivität des bestehenden Spielplatzes zu erhöhen soll der Bereich um eine sanitäre Einrichtung ergänzt werden.

Eine Prüfung alternativer Standorte ist nicht erforderlich, da die Anlage am Bedarf und der vorhandenen Nutzung orientiert ist.

### **4.4 Eingriffsregelung**

Die Berechnungen und Bilanzierungsabsichten in den einzelnen Bebauungsplanverfahren erfolgen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen. Eine gesetzliche Verbindlichkeit zur Anwendung besteht gegenüber Dritter (hier der Gemeinde) jedoch nicht.

### **4.5 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im Detail auf die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen verwiesen. Insgesamt sollen Versiegelungen geringgehalten werden. Es ist Anliegen der Gemeinde bestehende Grünstrukturen in die Planung einzubeziehen. Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt ebenso im Rahmen der einzelnen Bebauungspläne.

Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutz der Natura 2000-Gebiete werden ggf. in den entsprechenden FFH-/SPA-Untersuchungen dargestellt. Im Rahmen der

Änderung des Flächennutzungsplanes können keine verbindlichen Festsetzungen in Bezug auf Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt werden. Verbindliche Maßnahmen beispielsweise zur Besucherinformation und -lenkung oder Schutzpflanzungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes konkretisiert und entsprechende Festsetzungen getroffen. Für die rechtlich verbindliche Umsetzung sind Satzungen der Gemeinde erforderlich, vorausgesetzt es handelt sich um gemeindliche Flächen.

## **5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befasst sich die Gemeinde Ostseebad Insel Poel mit der weiteren Entwicklung innerhalb des gesamten Gemeindegebietes. Insbesondere geht es hierbei um die Steuerung der Wohnnutzung und und beispielsweise den Ausschluss von Ferienwohnen in bestimmten Bereichen sowie die Entwicklung spezieller touristischer Ziele wie die Verbesserung der gastronomischen Versorgung und der Wohnmobilstellplatzsituation.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes werden neun verschiedene Teilflächen in unterschiedlichen Bereichen der Insel behandelt. Es wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 6. Änderung mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bezieht sich generell auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann.

Teilweise erfolgt die Erarbeitung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung parallel bzw. ist bereits erfolgt, so dass hier die bereits detaillierteren Informationen nachrichtlich übernommen werden.

Die hier behandelten Änderungsbereiche befinden sich überwiegend innerhalb von Siedlungslage bzw. im direkten Anschluss daran und sind daher als anthropogen vorbelastet zu betrachten. Ausnahme bildet der Änderungsbereich 3. Dieser umfasst einen bestehenden Rastplatz und gilt somit ebenso als anthropogen deutlich vorbelastet.

Mit den nun verfolgten Zielen werden nun Änderungen bzw. Anpassungen des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Rahmen der 6. Änderung gebündelt behandelt werden sollen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die Betrachtung und Bewertung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, sofern es sich nicht um ein Verfahren nach § 13 bzw. § 13a handelt, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, werden im Rahmen der Bebauungspläne die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Fachliche Grundlage bilden die „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018“.

Die geplanten Eingriffe werden durch geeignete Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen kompensiert. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Teilweise sind innerhalb der Änderungsbereiche Biotopstrukturen vorhanden, die einen gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt eine unmittelbare oder mittelbare Betroffenheit der Strukturen nicht vor. Detaillierte Ausführungen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Ebenso sind innerhalb der Änderungsbereiche vereinzelt geschützte Einzelbäume (§ 18 NatSchAG M-V) vorhanden. Hierfür sind ggf. im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen detaillierte Untersuchungen durchzuführen.

Auf der Insel Poel sind großflächige Ausweisungen von Natura 2000-Schutzgebieten vorhanden. Mit Ausnahme der Siedlungsbereiche unterliegen die Landflächen nahezu flächendeckend dem Schutzstatus eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Die Küsten- und Strandbereiche sind als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgewiesen. Aus diesem Grund sind für die Änderungsbereiche außerhalb der Siedlungslagen bzw. mit Planungszielen, die Beeinträchtigungen der Schutzgebiete haben könnten, Natura-2000-Verträglichkeitsuntersuchungen durchzuführen. Hierzu sind weitere detaillierte Abstimmungen im Zuge des fortschreitenden Planungsprozesses mit den zuständigen Behörden erforderlich.

Gemäß § 34 BNatSchG Abs. 1 sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen. In Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde ist dies bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu behandeln.

Sollten Maßnahmen zur Schadensbegrenzung notwendig werden, werden diese auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verbindlich festgesetzt. Die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus den weiterführenden Planungen werden in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes zusammenfassend dargestellt.

In Bezug auf die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird auf die Untersuchungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Für die parallel erarbeiteten Bebauungspläne wurden bereits Artenschutzrechtliche Fachbeiträge erarbeitet. Bei der Überplanung der Siedlungsbereiche bzw. Bestandüberplanungen wird das Konfliktpotenzial in Bezug auf artenschutzrechtliche Belange als gering eingeschätzt. Die ggf. notwendigen vertiefenden Untersuchungen werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene beispielsweise der Aufstellung eines Bebauungsplanes durchgeführt. Im Zusammenhang mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine überschlägige Potentialabschätzung.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Gehölzflächen aufgenommen worden, die gemäß Landeswaldgesetzes als Wald anzusprechen sind.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass generell aufgrund der Lage der Änderungsbereiche bzw. im direkten Anschluss daran mit geringen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu rechnen ist.

Auswirkungen entstehen hauptsächlich durch zusätzliche Versiegelungen und damit einhergehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Die zusätzliche Versiegelung wird auf den nachfolgenden Planungsebenen ausführlich behandelt. Teilweise handelt es sich um Bestandsüberplanungen. Es kommt im Wesentlichen zu keinem Verlust wertvoller Biotop- und Habitatstrukturen. Planungsansatz ist auch der Erhalt bestehender Grünstrukturen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Strukturen in den Änderungsbereichen selbst oder umgebungsnah ausgeglichen werden können. Die Gemeinde strebt an Ausgleichsflächen auf der Insel selbst zu schaffen. Hierbei sollen angedachte Maßnahmen des Landschaftsplanes oder der Managementpläne geprüft werden.

## 6. Literatur

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

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

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

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

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

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

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

Kirchdorf, den .....

.....  
Gabriele Richter, Bürgermeisterin