

## Gemeinde Gägelow

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/13GV/2017-360-1</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.05.2017 Verfasser: Steffen, Marleen				
<b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
30.05.2017	Gemeindevertretung Gägelow				

### Beschlussvorschlag:

- 1) Die Gemeindevertretung Gägelow billigt den vorliegenden, geänderten Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht dazu (s. Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
- 2) Der erneute Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der erneute Entwurf der Begründung sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die geänderten oder ergänzten Teile sind in der Bekanntmachung zu benennen.
- 3) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von den vorgenommenen Änderungen berührt werden können, sind zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (beschränkte Beteiligung) aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren.
- 4) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt:

Nachdem die Gemeindevertretung den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 28.06.2016 gebilligt hatte, wurden zwischen dem 01.11.2016 und dem 02.12.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden insbesondere durch die Bürger der Gemeinden Gägelow und Barnekow zahlreiche Bedenken zu dem vorgelegten Entwurf des Flächennutzungsplanes geäußert. Im Vordergrund stand dabei die, im Vergleich zum Vorentwurf schon reduzierte, Ausweisung der Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen südöstlich von Stofferstorf.

Zwischenzeitlich wurden die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) ausgewiesenen Eignungsgebiete „Windenergieanlage“ gerichtlich für unwirksam erklärt. Eine rechtliche Grundlage zur Ausweisung entsprechenden Flächen fehlt daher zurzeit.

Aus diesem Grund war zunächst geplant, das im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Sondergebiet für Windenergieanlagen im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Fläche für Landwirtschaft umzuwidmen (siehe auch Geltungsbereich 3, Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes; Bearbeitungsstand 04.04.2017 [Vorlage: VO/13GV/2017-360]).

Im Rahmen der Bauausschusssitzung am 24.04.2017 wurde diesem Vorschlag nicht gefolgt.

Stattdessen wurde empfohlen, den Geltungsbereich 3 aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes herauszunehmen. Die vorliegenden Entwurfsunterlagen wurden daher dahingehend geändert, dass das Sondergebiet für Windenergieanlagen nicht mehr Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist. Im dem Bereich gilt somit der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Zudem wurde nach dem Hinweis des Bauausschusses die Änderungsfläche in Weitendorf (siehe auch Geltungsbereich 5, Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes; Bearbeitungsstand 04.04.2017 [Vorlage: VO/13GV/2017-360]) dahingehend geändert, dass die Fläche für den Gemeinbedarf teilweise in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird und eine Berichtigung der Wohnbauflächen entsprechend der Bestandsbebauung vorgenommen wurde. (siehe auch Geltungsbereich 4 der anliegenden Entwurfsunterlagen).

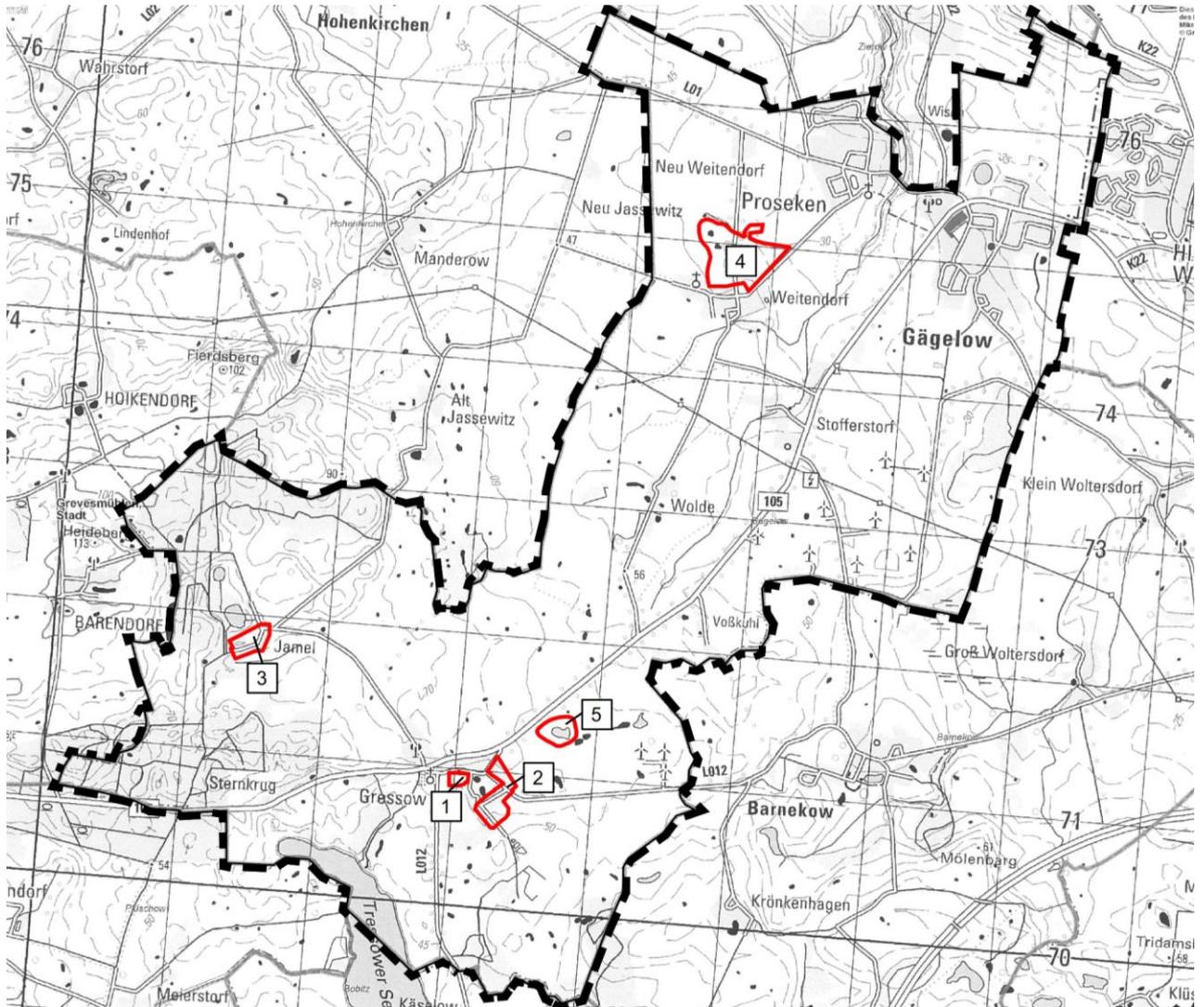
Da dies wesentliche Änderungen sind, muss das Beteiligungsverfahren erneut durchgeführt werden.

Der geänderte Entwurf soll nun öffentlich ausgelegt und zur erneuten Beteiligung der TÖB versendet werden.

**Anlagen: Entwurfsunterlagen, Bearbeitungsstand: 26.04.2017**

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich





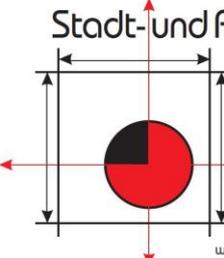
## Gemeinde Gägelow

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand 26.04.2017



**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing.  
**Martin Hufmann**  
Dipl. Geogr.  
**Lars Fricke**  
Alter Holzhafen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
[www.srp-wismar.de](http://www.srp-wismar.de), [info@srp-wismar.de](mailto:info@srp-wismar.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A - Begründung

1	Einleitung .....	3
1.1	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2	Plangrundlagen, Planverfahren, Raumordnung .....	5
1.3	Planungsvorgaben und Hinweise.....	9
2	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....	9
2.1	Geltungsbereich 1: Reduzierung von Wohnbauflächen im westlichen Ortsrandbereich der Ortslage Gressow.....	9
2.2	Geltungsbereich 2: Reduzierung von Wohnbauflächen im östlichen und südlichen Ortsrandbereich der Ortslage Gressow .....	10
2.3	Geltungsbereich 3: Reduzierung der Wohnbauflächen im Ortsteil Jamel .....	11
2.4	Geltungsbereich 4: Erweiterung des Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Ortslage Weitendorf .....	11
2.5	Geltungsbereich 5: Erweiterung des Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen nordöstlich der Ortslage Gressow .....	12
3	Immissionsschutz.....	13
4	Altlastenverdachtsflächen .....	13
5	Erschließung, Planungskosten.....	13
6	Einleitung .....	14
6.1	Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes - Planungsanlass.....	14
6.2	Darstellung in Fachgesetzen und Fachplänen .....	16
6.2.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow .....	16
6.2.2	Landschaftsplan.....	16
6.2.3	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg .....	17
6.2.4	Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan /Landesinformationssystem ..	18
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	21
7	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	24
7.1	Potentielle baulichen Entwicklung .....	24
7.1.1	Geltungsbereich 1- Reduzierung von Wohnbauflächen .....	24
7.1.2	Geltungsbereich 2 – Reduzierung von Wohnbauflächen .....	25
7.1.3	Geltungsbereich 3: Reduzierung von Wohnbauflächen .....	25
7.1.4	Geltungsbereich 4: Ausweisung von Ausgleichsflächen .....	25
7.1.5	Geltungsbereich 5: Ausweisung von Ausgleichsflächen .....	26
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	26
7.2.1	Schutzgut Boden.....	26
7.2.2	Schutzgut Wasser .....	27
7.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	28

7.2.4	Schutzgut Klima / Luft .....	28
7.2.5	Schutzgut Menschen .....	28
7.2.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	29
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
7.2.8	Wechselwirkungen Schutzgüter .....	29
7.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	29
8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	30
8.1	Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten .....	30
8.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	30
8.3	Maßnahmen zum Artenschutz .....	31
9	Beschreibung der u.U. verbleibenden, erheblichen Auswirkungen .....	31
10	Zusätzliche Angaben.....	31
10.1	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	31
10.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“) .....	32
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
12	Literatur.....	32

## **Teil A - Begründung**

### **1 Einleitung**

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

Seit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung der ersten und zweiten Änderung wurden in der Gemeinde Gägelow, neben weiteren Themen der Gemeindeentwicklung, insbesondere der bestehende Windpark östlich der Ortslage Stofferstorf, die Erweiterung des bestehenden gemeindlichen Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen sowie die Entwicklung der Wohnbauflächen in den Ortsteilen der Gemeinde diskutiert.

Wichtige aktuelle Baugebietsentwicklungsvorhaben, wie z.B. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Proseken, erfordern eine Reduzierung von möglichen Wohneinheiten an anderer Stelle. Darüber hinaus steht die Gemeinde Gägelow in der Verpflichtung, landesplanerische Maßgaben zur Wohnbauflächenreduzierung auch aus zurückliegenden Planverfahren z.B. in Gressow und Jamel zu erfüllen.

Mit den Planungen zur Windparkentwicklung, der Reduzierung von Wohnbauflächen in der Ortslage Gressow, durch die Teilaufhebungen der Bebauungspläne Nr. 6a und Nr. 6 und durch die Rücknahme von Wohnbauflächen in der Ortslage Jamel sowie der Erweiterung des Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen werden bzw. wurden Planungen eingeleitet bzw. fortentwickelt, die mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen, allerdings

- neue Vorhaben darstellen,
- geänderte Planungsziele beinhalten, die durch geänderte städtebauliche Rahmenbedingungen bedingt sind,
- aufgrund geplanter Investitionsvorhaben erforderlich sind und einen entsprechenden Flächenbedarf begründen.

Soweit diese neuen oder geänderten Planungsziele bzw. Vorhaben nicht mit den bisherigen Flächenausweisungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen.

Die Wohnbauflächenreduzierung in Gressow (Geltungsbereiche 1 und 2) geht ursprünglich auf die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 zurück. Die Gemeinde hatte mit dieser Änderung einen Teilbereich des Bebauungsplanes, der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen war, in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet. Diese Wohnbauflächenerweiterung fand nur unter der Voraussetzung die landesplanerische Zustimmung, dass an anderen Orten, insbesondere in Gressow, eine Flächenreduzierung vorgenommen wurde. Mit der Aufnahme der Änderungsbereiche 1 und 2 kommt die Gemeinde dieser landesplanerischen Maßgabe nach. Inzwischen wurde in der Ortslage Gressow ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6 im Mai 2012 teilaufgehoben. Weitere Entwicklungsvorhaben, die noch Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes sind, wurden durch die Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt (Bebauungsplan Nr. 8). Diese geänderten Entwicklungsziele der Gemeinde führen zu einer erheblichen Reduzierung der im Ursprungsplan

dargestellten Wohnbauflächen im Ortsteil Gressow. Eine weitere Teilaufhebung ist darüber hinaus bezüglich des Bebauungsplanes Nr. 6a geplant. Auch die Rücknahme der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in Jamel (Geltungsbereich 5) dient dem Ziel der Reduzierung von Wohneinheiten in den Ortsteilen. Zukünftig soll der Entwicklungsschwerpunkt für den Bereich Wohnen überwiegend in den Ortsteilen Proseken und Gägelow als Hauptwohnstandorte der Gemeinde Gägelow konzentriert werden. Dies bedingt, dass für die hier geschaffenen Wohnstandorte in anderen Bereichen der Gemeinde ungenutzte oder aus verschiedenen Gründen nicht mobilisierbare bzw. nicht benötigte Baulandpotenziale abgebaut werden.

Das Sondergebiet für Windenergieanlagen östlich der Ortslage Stofferstorf (im Vorentwurf noch Geltungsbereich 3) ist nicht mehr Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dadurch erfolgt eine Berücksichtigung der gerichtliche Aufhebung des im geltenden Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM, 2011) ausgewiesenen Eignungsgebiet für Windenergieanlagen mit der Bezeichnung "Nr. 4 Gägelow - I/58/11". In dem Bereich gilt somit der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Die Einrichtung eines kommunalen Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen wurde von der Gemeinde schon im Rahmen der 1. Änderung des F-Planes vorgenommen. Ursprünglich war daran gedacht, die für acht Windenergieanlagen im Windpark notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 10 in diesem Pool zu realisieren. Weiterhin sollten Ausgleichsmaßnahmen für kleinere Bauleitpläne in diesem Bereich realisiert werden.

Diese Planungsabsicht hat sich nur zu einem Teil realisieren lassen. Zwar wurden in der Vergangenheit die Kompensationsmaßnahmen für die B-Pläne 5 und 10 sowie für weitere Planungen innerhalb des Flächenpools umgesetzt, die Ausgleichsmaßnahmen für die nach § 35 BauGB genehmigten Windenergieanlagen wurden jedoch nicht an diesen Stellen umgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt auch nicht mehr, den Flächenpool für diese Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Dies hatte zur Folge, dass innerhalb des Flächenpools mit einer Gesamtgröße von ca. 31 ha ca. 7 ha für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen wurden. 24 ha standen für weitere Maßnahmen zur Verfügung. Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit hat die Gemeinde den größten Teil dieser Flächenreserve der Stadt Wismar zur Verfügung gestellt. Um zukünftig auf Ausgleichsflächen zurückgreifen zu können, beabsichtigt die Gemeinde nun, den Flächenpool zu erweitern. Dieser Erweiterung dienen die Änderungen in den Geltungsbereichen 4 und 5.

Nachdem die Gemeindevertretung den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 01.07.2014 gebilligt hatte, wurden zwischen dem 28.07.2014 und dem 29.08.2014 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens wurden durch die Träger öffentlicher Belange sowie auch durch die Bürger der Gemeinde zahlreiche Bedenken zu dem vorgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes geäußert.

Im Vordergrund standen dabei die Erweiterung der Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen südöstlich von Stofferstorf und die Tatsache, dass die im Plan dargestellten Ausgleichsflächen teilweise nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund dieser Stellungnahmen wurden im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs folgende Änderungen vorgenommen:

- Das dargestellte sonstige Sondergebiet "Windenergieanlagen" (Vorentwurf/ Entwurf Fläche 3) wird reduziert und entspricht jetzt in seiner Ausdehnung dem im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) dargestellten Eignungsgebiet Windenergieanlage. Die Reduzierung betrifft insbesondere den nordwestlichen Bereich des ursprünglich im Vorentwurf ausgewiesenen Sondergebietes.
- Die ursprünglich vorgesehene Darstellung einer Ausgleichfläche südlich der Ortslage Gägelow (Vorentwurf Fläche 4) entfällt vollständig aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit.
- Die Ausgleichsfläche südlich von Weitendorf wird aus demselben Grund um rd. die Hälfte reduziert (Vorentwurf Fläche 6/ Entwurf Fläche 5).

Nachdem die Gemeindevertretung den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 28.06.2016 gebilligt hatte, wurden zwischen dem 01.11.2016 und dem 02.12.2016 die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden insbesondere durch Bürger der Gemeinden Gägelow und Barnekow zahlreiche Bedenken zu dem vorgelegten Entwurf des Flächennutzungsplanes geäußert.

Im Vordergrund stand dabei die, im Vergleich zum Vorentwurf schon reduzierte, Ausweisung der Sondergebietsflächen für Windkraftanlagen südöstlich von Stofferstorf.

Zwischenzeitlich wurden die im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) ausgewiesenen Eignungsgebiete „Windenergieanlage“ gerichtlich für unwirksam erklärt. Eine rechtliche Grundlage zur Ausweisung entsprechenden Flächen fehlt daher zurzeit. Aus diesem Grund wurde die angesprochene Flächendarstellung auch aus dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen. Der betroffene Änderungsbereich ist nicht mehr Bestandteil der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Weiterhin wurde die Fläche für den Gemeinbedarf in Weitendorf teilweise in eine Wohnbaufläche umgewandelt sowie eine Berichtigung der Wohnbauflächen entsprechend der Bestandssituation vorgenommen.

Da dies wesentliche Änderung des Entwurfs sind, muss das Beteiligungsverfahren erneut durchgeführt werden.

## **1.2 Plangrundlagen, Planverfahren, Raumordnung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow in der Fassung der 2. Änderung bildet die Grundlage der vorliegenden Planung. Der Ursprungsplan wurde am 13.4.1999 vom Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern genehmigt (Teilgenehmigung) und wurde nach der Bestätigung der Maßgabenerfüllung und Ausräumung des Teilversagungsgrundes durch Veröffentlichung am 04.09.1999 wirksam.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 29.01.2002 von der Gemeinde beschlossen, mit Schreiben vom 29.04.2002 vom Ministerium für Arbeit und Bau M-V genehmigt und am 05.07.2002 durch Bekanntmachung der Genehmigung wirksam. Die 2. Änderung des F-Planes wurde am 21.02.2006 von der Gemeinde beschlossen und am 25.06.2006 wirksam.

Grundlagen für die Erarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 22.11.2005 sowie die ergänzenden Aufstellungsbeschlüsse vom 24.05.2006, 17.07.2007 und 01.11.2007.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 21.05.2007 bis zum 01.06.2007 durch eine öffentliche Auslegung der Planung während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land durchgeführt worden. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, beteiligt.

Nach Abschluss des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde ein Entwurf erarbeitet, der von der Gemeindevertretung am 01.06.2007 gebilligt und zur Auslegung bestimmt wurde. Die öffentliche Auslegung des Planes erfolgte daraufhin zwischen dem 28.11.2007 und 02.01.2008. Auch hier wurden parallel zur Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Das Aufstellungsverfahren über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach Abschluss der öffentlichen Auslegung 2008 von der Gemeinde Gägelow unterbrochen und im Jahr 2014 wiederaufgenommen. Aufgrund der langen Unterbrechung und der geänderten Rechtsgrundlagen wurde das Aufstellungsverfahren mit der erneuten Billigung des Vorentwurfs am 01.07.2014 und der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zwischen dem 28.07.2014 und dem 29.08.2014 fortgesetzt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die 3. Änderung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.

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

Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung und die Begründung orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 3. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 2. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Die Gemeinde Gägelow liegt im Norden der Region Westmecklenburg und ist mit Wirkung vom 01.01.2005 dem Amt Grevesmühlen-Land beigetreten. Damit ist die Gemeinde Teil der Verwaltungsgemeinschaft Grevesmühlen. Gemäß der Einordnung des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM,

2011) befindet sich die Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar, im Tourismusschwerpunktraum, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Gemeindegebiet leben 2566 Einwohner (Stand 31. Dez. 2012).

Durch die Lage der Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar und aufgrund zentraler Aussagen des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum (August 2011) insbesondere zur Entwicklung der Wohnbauflächen, hat sich die Gemeinde intensiv mit den bestehenden raumordnerischen und landesplanerischen Zielen auseinandergesetzt. Im Rahmen der Abstimmungen zum Bebauungsplan Nr. 11 "Wohngebiet Proseken-Süd" wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass derzeit noch raumordnerische Belange der Planung entgegenstehen. Die auch von der Gemeinde Gägelow unterzeichnete Stadt-Umland-Vereinbarung steht der Umsetzung des Bebauungsplanes möglicherweise derzeit entgegen, weil der Gemeinde im Rahmen des sogenannten Eigenbedarfs keine zusätzlichen Wohneinheiten mehr zustehen. Um die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im Sinne der Stadt-Umland-Vereinbarung zu begrenzen und um die Ziele der Raumordnung in ausreichendem Maße zu berücksichtigen, sind Wohnbaupotentiale, die an anderen Orten gebunden sind, innerhalb des Gemeindegebietes neu zu ordnen. Die Gemeindevertretung erklärte daher mit dem Beschluss über die Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes 11 ihre Absicht, den Bebauungsplan Nr. 21 „Hühnerberg“ in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung aufzuheben. Darüber hinaus sollen noch unbebaute Teile des Bebauungsplanes Nr. 6a „Ortslage Gressow“ ebenfalls aufgehoben werden. Die Gemeinde nimmt ferner von ihren Planungsabsichten am „Prosekener Grund“ Abstand. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss vom 19.06.2007 zum Bebauungsplan Nr. 20 soll daher aufgehoben werden. Gemeinsam mit den Flächen der nicht rechtskräftigen Bebauungspläne in Jamel (Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 19) sollen die entsprechenden Bauflächen auch im Flächennutzungsplan zurückgenommen werden.

Die geänderten Zielsetzungen für die Ortslagen Gressow und Jamel sind daher in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen. Für die Flächen der Bebauungspläne Nr. 20 und Nr. 21 ist dies nicht notwendig, da sie nicht Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes sind.

Über diese grundsätzlichen Aussagen hinaus, hat sich die Gemeinde Gägelow sowohl bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 als auch bei der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den planerischen Konsequenzen und Erfordernissen des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Wismar und der daraus abgeleiteten Kooperationsvereinbarung zwischen den beteiligten Gemeinden auseinandergesetzt.

Dabei stellt die Gemeinde fest, dass das Hauptmotiv des Rahmenplanes sicherlich nicht in der Sicherung von monetären Aspekten liegen kann. Eine Absicherung von Schlüsselzuweisungen je Einwohner ist nicht in der Lage, fachlich begründete Stadtentwicklung zu ersetzen. Ebenso wenig erscheint es fachlich belastbar, die Entwicklung des Kerngebietes an, historisch betrachtet, eher zufällig gewählten Stadtgrenzen enden zu lassen.

Deutlich eher zielführend scheint es zu sein, sich der Bestimmung von Funktionsräumen zu widmen, deren Grenzen in begründeten Einzelfällen auch von den Stadt-

grenzen der Kernstadt abweichen können. Dies führt dazu, dass eine beabsichtigte Entwicklung nicht allein deshalb fehlerbehaftet ist, weil sie geringfügig diesseits oder jenseits einer kommunalen Grenze geplant ist. Vielmehr ist als Beurteilungskriterium heranzuziehen, ob diese Entwicklung in der Lage ist, den Funktionsraum des Kerngebietes zu stärken.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde Gägelow fest, dass der Anspruch einer Kernstadt, die bauliche Entwicklung eines Stadt-Umland-Raumes nahezu vollständig auf ihr Stadtgebiet zu projizieren, fachlich eindeutig zu kurz greift. Dieses Argument läuft auch nicht allein deshalb ins Leere, weil der Rahmenplan des Stadt-Umland-Raumes im Wesentlichen auf einer solchen Annahme fußt.

Die Gemeinde Gägelow unterstützt die interkommunale Abstimmung bei der Ausweisung neuer Baugebiete. Sie möchte jedoch darüber hinaus auch einen Beitrag leisten, die genannten Funktionsräume zu definieren und gegenüber anderen Räumen abzugrenzen.

Ein wesentliches Merkmal eines Funktionsraumes ist die intensive innergebietliche Verflechtung. Damit ist auch gleichzeitig ein wichtiges Kriterium für eine Funktionsraumdefinition genannt. Hier sind Dinge wie z.B. die Vernetzung mit Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs, die Vernetzung der Verkehrsinfrastrukturanlagen, die Verflechtungen bei Dienstleistungen von Handwerk und Gewerbe, die Ein- und Auspendler zwischen Wohnort und Arbeitsplatz sowie das Vorhalten von sonstigen Angeboten für andere Gebiete innerhalb des Stadt-Umland-Raumes zu betrachten. Anhand dieser Aufzählung, die an dieser Stelle keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, wird deutlich, dass z.B. die innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Wismar liegenden Gemeinden Barnekow, Dorf Mecklenburg, Hornstorf, Krusenhagen, Lübow, Metelsdorf und Zierow nicht dem Funktionsraum Wismar zuzurechnen sind.

Diese Betrachtung führt bei der Gemeinde Gägelow zu anderen Ergebnissen. Zwar wird auch hier deutlich, dass die Ortslagen Gressow, Jamel, Weitendorf und Wolde außerhalb des Funktionsraumes liegen und somit in diesen Bereichen eine weitere Bauflächenentwicklung ausgeschlossen werden soll. Die Ortslagen Gägelow und Proseken gehören jedoch zweifelsfrei zu dem genannten Funktionsraum Wismar.

In den Gewerbegebieten Gägelow hat eine Vielzahl von Unternehmen einen tragfähigen Standort gefunden. Sie bieten hunderten von Einwohnern der Stadt Wismar und anderer Gemeinden im Stadt-Umland einen Arbeitsplatz. Mit dem MEZ und dem Möbelmarkt besitzt Gägelow Betriebe, die ein Warenangebot führen, dass insgesamt von den Einwohnern des SUR Wismar regelmäßig genutzt wird. An dieser Stelle sollen auch die medizinischen und touristischen Angebote nicht unerwähnt bleiben. Der Ärzte- und Hotelstandort Gägelow dient auch der Versorgung der Hansestadt und des Umlandes. Die Ortslage Proseken ist einer der Hauptwohnstandort der Gemeinde Gägelow und bietet den Einwohnern des Funktionsraumes Wismar Wohnangebote, die im Kerngebiet insbesondere hinsichtlich der Preisstruktur nicht vorhanden sind.

Die Ausformung des Funktionsraumes Wismar deutlich über die westlichen Stadtgrenzen hinaus, lässt sich aus städteplanerischer Sicht auch an der Entwicklung seit der politischen Wende ablesen. Aufgrund der Lage zu überörtlichen Verkehrswegen, aufgrund der relativen Nähe zum schleswig-holsteinischen Oberzentrum Lübeck hat

die Wohn- und Gewerbeentwicklung im Bereich Wismar im Wesentlichen westlich des Stadtzentrum stattgefunden. Baugebietsausweisungen im östlichen Stadtgebiet erfuhren bislang keine prioritäre Nachfrage. An dieser Stelle soll jedoch nicht unerwähnt bleiben, dass die Fertigstellung der östlichen Tangente hier zu positiven Veränderungen geführt hat.

In der zusammenfassenden Bewertung der vorgebrachten Argumente kommt die Gemeinde Gägelow zu dem Ergebnis, dass die Anwendung der Eigenbedarfsregelung für den Gägelower Teil (hier: Ortslagen Proseken und Gägelow) des Funktionsraums Wismar aus regionalplanerischer Sicht kontraproduktiv und im Ergebnis nicht geeignet ist, den Funktionsraum Wismar zu stärken. Da die Kernstadt Wismar ohne den gesamten Funktionsraum über eine reduzierte Leistungsfähigkeit verfügt, wird sie von einem gestärkten Funktionsraum ebenfalls profitieren.

### **1.3 Planungsvorgaben und Hinweise**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

## **2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.1 Geltungsbereich 1: Reduzierung von Wohnbauflächen im westlichen Ortsrandbereich der Ortslage Gressow**

Planungsanlass und Planungsziele:

Wie in Kapitel 1 schon beschrieben, ist die Reduzierung von Wohnbauflächen in bisher unbebauten Bereichen der Ortslage Gressow ein wichtiger Baustein bezüglich der Neuordnung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet.

Schon die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6, die Gegenstand des Geltungsbereiches 1 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist, erfolgte aufgrund einer Neuorientierung der Gemeinde bzgl. der Neuausweisung von Wohnbauflächen. Am 21.02.2006 hatte die Gemeindevertretung Gägelow die Satzung über 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Mischgebiet am Priestersee" beschlossen. Gegenstand der Planung war die Umwidmung einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet. Mit Schreiben vom 12.01.2006 teilte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg der Gemeinde mit, dass das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Diese landesplanerische Zustimmung war jedoch an die Bedingung geknüpft, dass die Gemeinde an anderen Stellen Wohnbauflächen zurücknimmt. Die Gemeindevertretung hat sich bereits im Vorfeld der Stellungnahme mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung dahingehend verständigt, dass die geforderte Rücknahme von Wohnbauflächen in der Ortslage Gressow erfolgen wird. Im Mai 2012 erfolgte der Satzungsbeschluss über die Teilaufhebung des Be-

bauungsplanes Nr. 6. Betroffen war ein ca. 2,9 ha großes Teilgebiet. Die ursprünglich vorgesehenen möglichen 15 - 17 Einfamilienhausstandorte wurden durch die Teilaufhebung zurückgenommen. Zielsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher, entsprechend des Geltungsbereiches der angesprochenen Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6, die dargestellte Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft umzuwidmen.

Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich 1 werden Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die bisherige Darstellung von Wohnbauflächen entfällt.

## **2.2 Geltungsbereich 2: Reduzierung von Wohnbauflächen im östlichen und südlichen Ortsrandbereich der Ortslage Gressow**

Planungsanlass und Planungsziele:

Am östlichen Ortsrand von Gressow, im Bereich des Geltungsbereiches 2, hatte die Gemeinde in der Vergangenheit Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau vorgesehen, die Eingang in die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes gefunden haben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "Gressow-Ost" beabsichtigte die Gemeinde, diese Erweiterungsflächen zu aktivieren. Der Bebauungsplan befand sich seit 1993 im Aufstellungsverfahren und beinhaltete Flächen für weitere ca. 20 Wohngebäude. Ebenfalls im Zusammenhang mit den o.g. landesplanerischen Abstimmungen zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 14 hat die Gemeinde beschlossen, dass Aufstellungsverfahren über den Bebauungsplan Nr. 8 einzustellen und die im Flächennutzungsplan dargestellte Erweiterungsfläche zurückzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 6a "Gressow-Süd", der ebenfalls im Geltungsbereich 2 von der vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen ist, wurde im November 2004 rechtskräftig. Mit diesem Bebauungsplan sollte die südliche Ortslage abgerundet und die städtebauliche Situation in einem zentralen Bereich der Ortslage abschließend geordnet werden. Durch die Aufgabe des Trinkwasserbrunnens und dessen Umbau zu einem Pumpwerk konnte die Bebauung bis an die Grundstücksgrenze des Pumpwerkes herangezogen werden.

Im Rahmen der raumordnerischen Abstimmungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in Proseken, hat die Gemeinde entschieden, für die bisher nicht bebauten Flächen des Bebauungsplanes 6a ein Änderungsverfahren mit der Zielsetzung einer Teilaufhebung durchzuführen. Die für diesen Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen werden in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet. Durch diese Teilaufhebung werden ca. 10 weitere Standorte für Einfamilienhäuser in Gressow zurückgenommen, die nunmehr dem Bebauungsplan Nr. 11 zugeordnet werden können.

Die im geltenden Flächennutzungsplan als öffentliche Parkanlage dargestellte Grünfläche konnte aus verschiedenen Gründen nicht verwirklicht werden, so dass sie künftig entfallen kann. Die Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Wasser" wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Pumpwerk reduziert.

Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich 2 wird eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Teile der bisher dargestellten Wohnbauflächen, sowie die öffentliche Parkanlage entfallen und werden in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet.

### **2.3 Geltungsbereich 3: Reduzierung der Wohnbauflächen im Ortsteil Jamel**

Planungsanlass und Planungsziele:

Wie schon unter den Punkten 1.1 und 1.2 dargestellt, verfolgt die Gemeinde die Zielsetzung, zugunsten der weiteren Entwicklung von Wohnbauland in der Ortslage Proseken als einen der Hauptwohnorte der Gemeinde, potenzielle Wohneinheiten in den übrigen Ortsteilen zu reduzieren. Auch in Jamel sollen daher Wohnbauflächen zurückgenommen werden. Dies betrifft Flächen der nicht rechtskräftigen Bebauungspläne in Jamel (Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 19). Durch die Umwidmung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft werden die bestehenden Nutzungen nicht beeinträchtigt. Sie genießen Bestandsschutz. Eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung ist allerdings nicht mehr vorgesehen. Es können in Zukunft jedoch Nutzungen zugelassen werden, die nach § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert sind.

Inhalt der Planänderung:

Im Geltungsbereich 3 werden die Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB umgewidmet. Die bestehenden Nutzungen genießen auch zukünftig Bestandsschutz.

### **2.4 Geltungsbereich 4: Erweiterung des Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Ortslage Weitendorf**

Planungsanlass und Planungsziele:

Von der Gemeinde Gägelow im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Pool für Ausgleichsmaßnahmen ist weitestgehend mit Maßnahmen besetzt. Der Gemeinde stehen daher nur noch sehr geringe Flächen für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde in der Vergangenheit intensiv um mögliche neue Ausgleichsflächen bemüht, die im Falle eines entsprechenden Flächenbedarfs kurzfristig für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.

Nördlich der Ortslage Weitendorf sowie westlich und östlich des Verbindungsweges nach Neu Weitendorf wurden im wirksamen Flächennutzungsplan Flächen ausgewiesen, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen sollen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um einen vernässen Bereich um zwei in der Ackerflur liegende Sölle sowie um einen von West nach Ost verlaufenden Graben, der anfallendes Oberflächenwasser aufnimmt.

Der Bereich westlich des Verbindungsweges, zwischen Ortslage und den Söllen wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die Gemeinde hat mit dem Landwirt vereinbart, dass dieser Bereich künftig vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wird.

Östlich des Verbindungsweges befinden sich Flächen, die mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Die dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf entfällt da sich die beabsichtigte Gemeinbedarfsnutzung nicht wie beabsichtigt umsetzen ließ. Ein Teil der Fläche wird entsprechend der auf der westlichen Seite vorhandenen Wohnbebauung in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Auch der westliche Teil wird nunmehr als Wohnbaufläche dargestellt. Hier ist allerdings schon eine Bebauung vorhanden, so dass es sich hier um eine Berichtigung handelt. Bei Umsetzung der Planung ergeben sich hier ca. 2 zusätzliche Bauplätze.

Inhalt der Planänderung:

Die Flächen für die Landwirtschaft nördlich der Ortslage Weitendorf und östlich des Verbindungsweges nach Neu Weitendorf werden zu einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewidmet. Die Fläche für den Gemeinbedarf entfällt und wird teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der übrige Teil wird dem Außenbereich zugeordnet (Fläche für die Landwirtschaft).

## **2.5 Geltungsbereich 5: Erweiterung des Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen nordöstlich der Ortslage Gressow**

Planungsanlass und Planungsziele:

Nordöstlich der Ortslage Gressow befindet sich eine vernässte Senke, die Teil eines Biotopverbundes mit Söllen ist, die sich nordwestlich und nordöstlich dieser Senke befinden. Die landwirtschaftliche Nutzung erstreckt sich derzeit bis unmittelbar an diese Senke heran. Die Gemeinde beabsichtigt, einen 20 m bis 50 m breiten Pufferstreifen um diese Senke zu legen und die Fläche dieses Streifens vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus zu nehmen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde auch an dieser Stelle Absprachen mit den örtlichen Landwirten getroffen.

Das Ziel der Flächenausweisung besteht in der Schaffung eines breiten Saumes, der mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden soll. Damit soll die Eutrophierung der Wiese deutlich reduziert und deren Bedeutung für den Biotopverbund erhöht werden. Die Fläche des gesamten Änderungsbereichs umfasst ca. 5,3 ha. Abzüglich der Fläche der Senke von ca. 2,2 ha stehen somit 3,1 ha für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Inhalt der Planänderung:

Nordöstlich der Ortslage Gressow sollen die im Geltungsbereich 5 liegenden Flächen für die Landwirtschaft in Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewidmet werden.

### **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. In den Fällen, in denen eine abschließende Lösung erst nach Vorliegen konkreter Bebauungsplanentwürfe möglich ist (Abstände zur Emissionsquelle, Änderungen der Emissionsquelle u.a.), ist im Flächennutzungsplan bereits auf mögliche Konflikte hinzuweisen.

Durch die Zurücknahme von Wohnbauflächen in den Geltungsbereichen 1,2 und 3 sowie durch die Erweiterung des Ausgleichflächenpools in den Geltungsbereichen 4 und 5 sind keine Veränderungen hinsichtlich der Belastungssituation zu erwarten.

### **4 Altlastenverdachtsflächen**

In den Flächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Werden dennoch 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

### **5 Erschließung, Planungskosten**

Die Erschließung aller ausgewiesenen bzw. geänderten Bauflächen sowie deren Ver- und Entsorgung ist gesichert. Sie erfolgt entsprechend den o.g. Erläuterungen bzw. entsprechend den Angaben in den Bebauungsplänen oder entsprechend den Angaben im Erläuterungsbericht des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Eine grundstücksbezogene Abfallentsorgung ist in allen Plangebieten sicherzustellen. Im verbindlichen Bauleitplan- bzw. Baugenehmigungsverfahren sind Abstimmungen mit den Trägern der Ver- und Entsorgung sowie der Straßenbaulast, dem Wasser- und Bodenverband und den sonstigen betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie den Genehmigungsbehörden auf Landkreisebene erforderlich.

Die Planungskosten für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow trägt die Gemeinde Gägelow. Mit den künftigen Betreibern der zusätzlichen Windenergieanlagen wurde eine Vereinbarung zur anteiligen Kostenübernahme getroffen. Der deutlich überwiegende Teil der Planungskosten kann daher von der Gemeinde refinanziert werden.

## **Teil B - Umweltbericht**

### **6 Einleitung**

Entsprechend BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) ist für alle FNP-Änderungen bzw. Aufstellungen, die nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurden ein Umweltbericht anzufertigen.

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 Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit dem Flächennutzungsplan öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) mit ihren Wechselwirkungen geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 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 Änderung bzw. Änderungen des Flächennutzungsplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von beabsichtigten Neuausweisungen 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.

#### **6.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes - Planungsanlass**

Seit der Rechtskraft des Flächennutzungsplanes und der Erarbeitung der ersten und zweiten Änderung wurden in der Gemeinde Gägelow, neben weiteren Themen der Gemeindeentwicklung, insbesondere die Erweiterung des bestehenden Windparks östlich der Ortlage Stofferstorf, die Erweiterung des bestehenden Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen sowie die Entwicklung der Wohnbauflächen in den Ortsteilen der Gemeinde diskutiert. Eine ausführliche Darstellung der städtebaulichen Inhalte und Ziele erfolgt im Teil A dieser Begründung in den Kapiteln 1 und 2.

Städtebauliche sowie naturschutzfachliche Gesichtspunkte haben sich nunmehr verändert und werden für das Gemeindegebiet überarbeitet bzw. angepasst werden. Die einzelnen Geltungsbereiche werden nachfolgend betrachtet und bewertet.

## Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die festgelegten Teilbereiche für die einzelnen Entwicklungsabsichten betrachtet. Aufgrund der Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Das dargestellte sonstige Sondergebiet "Windenergieanlagen" (Vorentwurf/ Entwurf Fläche 3) wird reduziert und entspricht jetzt in seiner Ausdehnung dem im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) dargestellten Eignungsgebiet Windenergieanlage. Die Reduzierung betrifft insbesondere den nordwestlichen Bereich des ursprünglich im Vorentwurf ausgewiesenen Sondergebietes.
- Die ursprünglich vorgesehene Darstellung einer Ausgleichfläche südlich der Ortslage Gägelow (Vorentwurf Fläche 4) entfällt vollständig aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit.
- Die Ausgleichsfläche südlich von Weitendorf wird aus demselben Grund um rd. die Hälfte reduziert (Vorentwurf Fläche 6/ Entwurf Fläche 5).

Die im Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhalteten Geltungsbereiche stellen sich wie folgt dar:

- Geltungsbereich 1: Reduzierung von Wohnbauflächen im westlichen Ortsrandbereich der Ortslage Gressow,
- Geltungsbereich 2: Reduzierung von Wohnbauflächen im östlichen und südlichen Ortsrandbereich der Ortslage Gressow,
- Geltungsbereich 3: Reduzierung der Wohnbauflächen im Ortsteil Jamel
- Geltungsbereich 4: Erweiterung des Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Ortslage Weitendorf, Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche
- Geltungsbereich 5: Erweiterung des Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen nordöstlich der Ortslage Gressow

Die Umweltprüfung beschränkt sich in der Regel auf die Untersuchung der möglichen Eingriffsfolgen durch die zusätzlich vorgesehenen Nutzungen. Die hier u.a. einbezogenen Reduzierungen von Wohnbauflächen haben wahrscheinlich nur geringe bzw. keine Auswirkungen, da die bestehenden Nutzungen größtenteils erhalten bleiben. Hier werden überwiegend Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen.

Mit der Erweiterung der Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen werden ohnehin naturschutzfachliche Ziele gefördert.

Zur umfassenden Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist neben der Betrachtung der Geltungsbereiche selbst auch erforderlich Bezüge zur Umgebung herzustellen z.B. im Zusammenhang mit der Bewertung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild oder artenschutzrechtlicher Belange.

Die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder anderen Satzungen und Genehmigungsverfahren durchgeführt. Auf der Flächennutzungsplanebene erfolgt im Rahmen dieser Umweltprüfung nur eine übersichtliche Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe. Außerdem werden mögliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen beschrieben.

## **6.2 Darstellung in Fachgesetzen und Fachplänen**

### **6.2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Gägelow**

Zu Gägelow gehören die Ortsteile Gressow, Jamel, Neu Weitendorf, Proseken, Sternkrug, Stofferstorf, Voßkuhl, Weitendorf und Wolde.

Die Gemeinde Gägelow liegt an der Bundesstraße B 105 in unmittelbarer Nähe der Hansestadt Wismar. Ebenso ist eine direkte Anbindung an die Wirtschaftsräume Lübeck, Rostock und Schwerin über die Autobahn 20 und über die B 106 und B 105 gegeben. Die Gemeinde Gägelow ist Bestandteil des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Wismar.

Aufgrund dieser günstigen lage- und verkehrstechnischen Voraussetzungen hat sich die Gemeinde Gägelow als beliebter Wohnstandort entwickelt. Seit Beginn der 1990er Jahre hat sich die Einwohnerzahl innerhalb des Gemeindegebietes deutlich erhöht. Bei der weiteren Entwicklung von Wohnbebauung sind raumordnerische und siedlungsstrukturelle Aspekte auch im Zusammenhang mit der angrenzenden Nachbarstadt Hansestadt Wismar zu berücksichtigen, die bereits ausführlich im städtebaulichen Teil der Begründung beschrieben wurden.

Mit der hier vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt u.a. auch eine Fokussierung der Wohnbauentwicklung, wobei gleichzeitig raumordnerischer Maßgaben bestehender bzw. derzeit in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne nachgekommen wird. Dies spiegelt sich in der Rücknahme von Wohnbauflächen in den Geltungsbereichen 1, 2 und 3 wider. Neben der Reduzierung von Wohnbauflächen erfolgt mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung von Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen.

### **6.2.2 Landschaftsplan**

Für das Gebiet der Gemeinde Gägelow liegt kein Landschaftsplan vor. Die Kriterien für die Aufstellung sind im § 11 (2) BNatSchG aufgeführt. Demnach sind Landschaftspläne aufzustellen sobald und soweit dies im Hinblick auf erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

Die Gemeinde hält im Zusammenhang mit der hier betrachteten Änderung des Flächennutzungsplanes eine Aufstellung eines Landschaftsplanes nicht für notwendig.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow werden im wesentlichen Wohnbauflächen reduziert, und Flächen als mögliche Ausgleichsflächen vorbereitet sowie die Herausnahme eines Sonstigen Sondergebietes für Windenergieanlagen.

Wie insbesondere im städtebaulichen Teil wird die Bedeutung der Gemeinde Gägelow als Wohnstandort hingewiesen. Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen zurückgenommen, um diese Wohnbaupotentiale an anderer Stelle des Gemeindegebietes zu nutzen. Als Schwerpunkt wird hier die Ortslage Proseken gesehen. Diese Ortslage ist nicht Bestandteil der hier vorliegenden Änderung.

Aus den genannten Gründen wird der Empfehlung des Landkreises, einen örtlichen Landschaftsplan, aufgrund der Bedeutung der Gemeinde Gägelow als Wohnstandort, jedoch v.a. auch aus Gründen der Landschaftsbildpflege und -entwicklung und der Verbesserung von Naherholungsfunktionen im Wohnumfeldbereich, aufzustellen nicht gefolgt.

### **6.2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Gemäß § 9 LPIG M-V obliegt den Regionalen Planungsverbänden die Aufstellung und Fortschreibung der Regionalen Raumentwicklungsprogramme (frühere Bezeichnung: Regionale Raumordnungsprogramme). In den Regionalplänen sind insbesondere die zentralen Orte der Nahbereichsstufe, die regionalen Achsen sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mindestens für die Fachbereiche Natur und Landschaft, Tourismus, Trinkwasser- und Rohstoffsicherung auszuweisen.

Die Regionalen Raumentwicklungsprogramme enthalten gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Der Regionale Planungsverband Westmecklenburg hat als Träger der Regionalplanung im Jahr 2004 beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen.

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg hat auf ihrer 39. Sitzung am 5. Mai 2011 den Entwurf des RREP und den Entwurf des Umweltberichtes abschließend beschlossen. Damit wurden die Unterlagen an die Oberste Landesplanungsbehörde zur Einleitung der Rechtsfestsetzung übergeben. Die Rechtsfestsetzung des Programms als Landesverordnung durch die Landesregierung erfolgte im August 2011.

Das Gebiet der Gemeinde Gägelow wird innerhalb des RREP wie folgt eingeordnet:

Die Gemeinde Gägelow befindet sich im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar (zugeordnetes Mittelzentrum).

Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räume zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. (Pkt. 3.1.2 (2))

Das Gemeinde Gägelow ist als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlichen Produktionsfaktoren und –stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden. (Pkt. 3.1.4 (1))

Ebenso ist das Gemeindegebiet als Tourismusschwerpunktraum verzeichnet. In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusedwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. (Pkt. 3.1.3 (1))

Im Süden der Gemeindeflächen und daran anschließend befinden sich Natura 2000-Gebieten die als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie Biotopverbund im engeren Sinne ausgewiesen sind.

Das Waldvermehrungspotenzial wird mit 12-18% dargestellt.

An der südlichen und westlichen Gemeindegebietsgrenze sind Rohstoffvorkommen von Kiessand/ Sand beschrieben.

Die abbauwürdigen oberflächennahen Bodenschätze Westmecklenburgs (Kiessand, Sand und Ton) sollen für eine langfristige regionale und überregionale Rohstoffversorgung gesichert und räumlich geordnet gewonnen werden. (Pkt. 5.6 (1))

Die Gemeinde ist über das regional vorhandene Straßennetz an das überregionale und großräumige Straßennetz angeschlossen.

Eine Hochspannungsleitung quert das Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung.

#### **6.2.4 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan /Landesinformationssystem**

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM) sowie im Landesinformationssystem (LINFOS-Datenbank) werden die Ziele und Inhalte der Landschaftsplanung beschrieben. Außerdem werden die wesentlichen naturräumlichen Merkmale und Erfordernisse dargelegt.

Für das Gemeindegebiet Gäglow werden die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Die Gemeinde Gägelow lässt sich der Landschaftszone Ostseeküstenland (1) und der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland (10) zuordnen. Kleinräumig ist das Gemeindegebiet Bestandteil der Landschaftseinheit Wismarer Land und Insel Poel (102).

Als heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) sind zum einen Traubenkir-schen- Erlen-Eschenwald (Auen- und Niederungswälder/ Edellaubholzreiche Mischwälder) und zum anderen Typischer Waldgersten-Buchenwald (Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte) verzeichnet.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes besitzt keine hervorzuhebende Bedeutung in Bezug auf die Schutzwürdigkeit von Arten und Lebensräumen. Nur im westlichen Teil sind kleinere Bereiche mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt.

Für den Osten und teilweise südlichen Bereiche des Gemeindegebietes ist die Schutzwürdigkeit des Bodens mit mittel bis hoch und für die übrigen Bereiche mit hoch bis sehr hoch dargestellt. Im Gemeindegebiet überwiegen grundwasserbestimmte und/ oder staunasse Lehme/ Tieflehme. Im Süden und Westen der Gemeinde Gägelow sind grundwasserbestimmte Sande vorhanden. Im Bereich des Zierower Baches östlich von Proseken sind Bereiche als tiefgründige Niedermoore vorhanden.

Die Gewässergüte bzw. Strukturgüte für den Zierower Bach wird zwischen den Klassen 2 (bedingt naturnah) und Klasse 5 (merklich geschädigt) eingeordnet.)

Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird als mittel bis hoch eingestuft. Der Grundwasserflurabstand beträgt, bis auf kleine Bereiche im Südwesten des Gemeindegebietes, 10 m. Dort ist ein Flurabstand von 5-10 m verzeichnet. Die Geschütztheit wird durchgängig als hoch eingeschätzt. Die Grundwasserressourcen werden wie folgt dargestellt:

- Norden und Osten: genutztes Dargebot öffentliche Trinkwasserversorgung
- Süden und Westen: nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (Grundwasserleiter nur lokal, starke Mächtigkeitsschwankungen)

Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird für das Gemeindegebiet als Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit dargestellt. In Bezug auf deren Funktionsbewertung wird der überwiegende Teil der Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit zugeordnet. Mit der Stufe 2 (mittlere Schutzwürdigkeit) werden westliche Teilbereiche des Gemeindegebietes dargestellt.

Bei der Bewertung des Landschaftsbildes im Hinblick auf die Größe ist festzustellen, das sich große Teil des Gemeindegebietes Zerschneidungsräumen und deren Pufferbereichen zuordnen lassen. Schmale Streifen entlang der östlichen Gemeindegrenze besitzen eine Einschätzung der Stufe 1(gering). Im westlichen und südlichen Gemeindeteil sind Bereiche mit Stufe 3 (hoch) zu finden.

Bei der Funktionsbewertung des Landschaftsbildes sind die östlichen Bereiche der Stufe 1 und die westlichen und südlichen Bereich der Stufe 2 zugeordnet.

Südwestliche Bereiche des Gemeindegebietes sind Bestandteil des FFH-Gebietes DE 2133-302. Innerhalb der Gemeindegebietsgrenzen befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.

Für das Gemeindegebiet wird keine Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft dargestellt.

Östlich von Proseken wird ein Konfliktschwerpunkt für die Fischotterquerung dargestellt. Daraus wird die Maßnahme eines erforderlichen prioritären Umbaus abgeleitet.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bereich der B 105 ist als „Sehenswerte Allee“ nach dem Alleinentwicklungsprogramm M-V verzeichnet.

Im Rahmen der Analyse der Arten und Lebensräume (Karte I) werden für den Zierower Bach folgende Aussagen getroffen:

F.1- Naturnahe Fließgewässerabschnitte

F.2- Bedeutende Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand gering bis mäßig abweichenden Strukturgüte

F.3- Bedeutende Fließgewässer mit einer vom natürlichen Referenzzustand stark abweichenden Strukturgüte

Daraus leiten sich die in Karte III dargestellten Maßnahmen ab:

4.1 Ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte

4.2 Gewässerschonende Nutzung von naturnahen Fließgewässerabschnitten

4.4 Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte

Waldgebiete sind südlich der Ortslage von Gägelow und im Westen des Gemeindegebietes, auch als Bestandteil des dort befindlichen FFH-Gebietes, dargestellt. Diese Waldflächen werden wie folgt analysiert:

W.1- Naturnahe Wälder

W.2- Wälder mit durchschnittlichen Strukturmerkmalen

W.3- Wälder mit deutlichen strukturellen Defiziten

Daraus leiten sich die in Karte III dargestellten Maßnahmen ab:

8.3 Erhaltende Bewirtschaftung überwiegend naturnaher Wälder mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit

8.4 Verbesserung der Waldstruktur und langfristige Überführung in Wälder mit überwiegend standortheimischen Baumarten

Für das südliche Gemeindegebiet mit dem Tressower See werden folgende Aussagen in Bezug auf die Analyse der Arten und Lebensräume dargestellt:

S.1- Naturnahe Seen mit geringem Nährstoffstatus und naturnahe Seen mit Zielartenvorkommen

S.5- Naturnahe Seeufer

Daraus leiten sich die in Karte III dargestellten Maßnahmen ab:

5.1 Ungestörte Naturentwicklung und Sicherung der Wasserqualität naturnaher Seen

5.5 Ungestörte Naturentwicklung von Uferabschnitten mit einer natürlichen Uferstruktur

Westliche Bereiche des Gemeindegebietes um die Ortslage Jamel bis zum Tressower See sind Bestandteil des Biotopverbundes im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG. Einige daran angrenzende Bereiche sind aufgrund des FFH-Schutzstatus dem Biotopverbund im weiteren Sinne zugeordnet.

Gemäß der Darstellung der Karte III – Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen sind Strukturanreicherungen in der Agrarlandschaft (A- 7.1) für Bereiche südlich von der Ortslage Gägelow sowie westlich der Ortslage von Proseken verzeichnet.

Für das westliche und südliche Gemeindegebiet ist die Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete (V- 12.2) dargestellt.

Für die im Rahmen der hier vorliegenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes lassen sich keine maßgeblichen Konflikte mit den übergeordneten Planungen erkennen. Die Reduzierung von Wohnbauflächen im Ortsteil Jamel trägt beispielsweise zur Förderung des angesprochenen Biotopverbundes bei. Auch die Ausweisung der zusätzlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen.

Für die innerhalb der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelten Geltungsbereiche liegt keine Betroffenheit bzw. Beeinträchtigung der im GLRP WM dargestellten Maßnahmen vor.

Maßgebliches Ziel der hier vorliegenden Änderung ist nicht eine Zusammenstellung des gesamten Ausgleichspotentials innerhalb des Gemeindegebietes. Somit erfolgt auch keine Überprüfung von Flächen außerhalb der hier festgelegten Geltungsbereiche.

### **6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **Natura 2000**

Natura 2000 bezeichnet ein Netz von Gebieten in den Mitgliedstaaten, in denen die Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensräume geschützt werden müssen. Das Netz Natura 2000 besteht aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Für das Europäische Vogelschutzgebiet sind der Schutzzweck und die Erhaltungsziele in der Vogelschutzgebietslandesverordnung (VSGLVO M-V) vom 12.07.2011 aufgeführt.

In den gemeinschaftlichen Rechtsvorschriften sind die Tier- und Pflanzenarten und die Lebensräume aufgelistet, die aufgrund ihrer Seltenheit und Empfindlichkeit besonders schützenswert sind; dies gilt vor allem für die vom Verschwinden bedrohten Arten und Lebensräume.

Die Schutzwürdigkeit wird dabei auf europäischer Maßstabsebene bestimmt. Dabei haben bestimmte europäische Regionen eine hohe Verantwortung für Lebensräume und Arten insbesondere dann, wenn diese nur auf ihrem Territorium vorkommen bzw. eine optimale Ausbildung auf ihrem Territorium besitzen.

Die Mitgliedstaaten sind für die Schutzgebiete zuständig und müssen den Erhalt der durch die gemeinschaftlichen Rechtsvorschriften bezeichneten Arten und Lebensräume gewährleisten. Innerhalb der Schutzgebiete sind zwar Wirtschaftstätigkeiten wie z. B. die Landwirtschaft weiterhin zulässig, müssen jedoch mit dem Ziel der Erhaltung von Arten und Lebensräumen vereinbar sein.

Innerhalb des Plangebietes sind nachfolgende FFH-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

#### **FFH-Gebiet „Jameler Wald, Tressower See und Moorsee“ (DE 2133-302)**

Das FFH-Gebiet hat eine Größe von 602 ha. Davon befinden sich in etwa 366 ha innerhalb des Gemeindegebietes Gägelow. Das FFH-Schutzgebiet umfasst maßgeblich Gewässer und Wälder.

Dem Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet lassen sich folgende Aussagen entnehmen:

Andere Gebietsmerkmale:

Stark reliefiertes, vom nördlichen Hauptendmoränenzug der Weichseleiszeit geprägtes Gebiet mit zahlreichen wertvollen Gewässer- und Feuchtgebietslebensräumen sowie auf Geschiebemergel stockenden Buchenwäldern.

Erhaltungsmaßnahmen:

Erhalt von Gewässer-, Grünland-, Moor- und Waldlebensraumtypen, Erhalt der Vorkommen der Bauchigen Windelschnecke

Es sind keine weiteren nationalen oder internationalen Schutzgebiete innerhalb des Gemeindegebietes vorhanden.

Eine Betroffenheit des genannten Schutzgebietes liegt durch die hier betrachtete 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow nicht vor.

## **Gesetzlich geschützte Biotop und Geotope**

### **Geschützte Biotop und Geotope nach § 20 NatSchAG MV**

Innerhalb des Gemeindegebietes sind zahlreiche gemäß § 20 NatSchAG MV geschützte Biotop vorhanden. Es handelt sich überwiegend um Gehölz-, Kleingewässer- und Feuchtbiotop. Die Biotop sind in der LINFOS-Datenbank ersichtlich.

Aufgrund der Art der Planung (Rücknahme von Bauflächen, Ausweisung Flächenpool) und der Lage der Änderungsbereiche sind § 20-Biotop nicht von baulichen Eingriffen betroffen. Genauere Untersuchungen erfolgen auf den nachfolgenden Planungsebenen. Teilweise sind geschützte Biotopbestandteile innerhalb der auszuweisenden Ausgleichsmaßnahmen vorhanden. Hier erfolgt durch die angestrebten Maßnahmen ein Schutz bzw. eine Aufwertung der § 20-Biotop.

### **Geschützte Biotop nach § 19 NatSchAG MV– Alleen und Baumreihen**

Alle Alleen und einseitige Baumreihen entlang von Verkehrsflächen sind nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz geschützt. Jegliche Handlungen die zur Beschädigung oder Zerstörung von Alleen und Baumreihen führen sind grundsätzlich verboten.

Neben Brandenburg ist Mecklenburg-Vorpommern das alleenreichste Bundesland. Alleen stellen ein typisches landeskulturelles Merkmal dar. Aufgrund ihrer Bedeutung setzt sich das Land Mecklenburg-Vorpommern stark für den Erhalt und die Erweiterung von Alleen ein und verfügt über den umfangreichsten naturschutzrechtlichen Alleenschutz in Deutschland.

So ist der Schutz der Alleen in der Landesverfassung Mecklenburg-Vorpommerns unter dem Staatsziel Umweltschutz formuliert. In Artikel 12 heißt es: „Land, Gemeinden und Kreise schützen und pflegen die Landschaft mit ihren Naturschönheiten, Wäldern, Fluren und Alleen (...)“.

Für die Pflege von Alleebäumen werden über das Umweltministerium Fördermittel zur Verfügung gestellt. Diese Fördermittel können durch die Gemeinden aber auch durch Privatpersonen in Anspruch genommen werden.

Innerhalb des Gemeindegebietes ist insbesondere die Allee entlang der Bundesstraße 105 zu benennen.

Beeinträchtigungen der Alleen bzw. Baumreihenbestandes innerhalb des Gemeindegebietes sind durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

## **Bau- und Bodendenkmale**

### **Bodendenkmale**

Mecklenburg-Vorpommern verfügt über eine große Anzahl an Bodendenkmälern. Sie sind Zeugnisse der Besiedelung dieser Landschaft seit dem Ende der Eiszeit. Die Bodendenkmäler, die im Boden und in den Gewässern anzutreffen sind, zeugen u.a. von ehemaligen Handelsplätzen, Siedlungen, Befestigungsanlagen, Bestattungsplätzen und Kultorten.

Die Anzahl der Bodendenkmale erweitert sich durch Neuentdeckungen, insbesondere durch Zuhilfenahme von Überflugaufnahmen, ständig.

Die Bodendenkmale werden von der zuständigen Behörde für Bodendenkmalpflege in zwei Hauptkategorien unterteilt:

**Bd:** Hierbei handelt es sich Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung eine Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 7 Abs.3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

**BD:** Hierbei handelt es sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Für die Sicherung, Erhaltung, Restaurierung und teilweise Rekonstruktion von Bodendenkmalen können Fördermittel beantragt werden. Ansprechpartner ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Abteilung Archäologie und Denkmalpflege in Schwerin.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs § 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

## **Baudenkmale**

In der Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburgs (14. Korrekturfassung v. 6.2.2013) werden für das Gemeindegebiet Gägelow die folgenden Baudenkmäler aufgeführt:

TAB. 1: Auszug aus der Denkmalliste – Bereich Gemeinde Gägelow

Nr.	Baudenkmal	Lage
476.	Ehem. Post	Gressow, Dorfstraße 13
477.	Ehem. Schule	Gressow, Dorfstraße 14
479.	Gutshaus mit Park	Gressow
480.	Halbmeilenstein an der B105 bei 134,84 km	Gressow
481.	Kirche mit Friedhof, Mauer und klassizistischem Grabstein, Grabsteine, Grabkreuz	Gressow
482.	Pflasterstraße mit Pappelallee bis Käselow und Beidendorf	Gressow
720.	Forsthof	Jamel, Forststraße 13
721./ 722.	Tagelöhnerkaten	Jamel, Forststraße 14-15
1076.	Pfarrhof: Wohnhaus und Scheune	Proseken, Hauptstraße 2
1077.	Kirche mit umgebende Friedhof und Friedhofstor, Grabstein, Grabplatte, Tumba	Proseken
1078.	Kriegerdenkmal	Proseken
1483.	Kapelle	Weitendorf

Die genannten Baudenkmale sind nicht von den Entwicklungszielen der 3. Änderung betroffen.

## **7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.1 Potentielle baulichen Entwicklung**

Nachfolgend werden die baulichen Entwicklungen in den einzelnen Geltungsbereichen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes einzeln betrachtet und im Hinblick auf die ggf. zu erwartenden Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter bewertet. Die mit den jeweiligen Geltungsbereichen verbundenen Planungsziele sind im städtebaulichen Teil der Begründung dargelegt.

#### **7.1.1 Geltungsbereich 1- Reduzierung von Wohnbauflächen**

Der Geltungsbereich 1 befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Gressow. Nördlich grenzt der Geltungsbereich 1 an die Landesstraße 12, Grevesmühlener Straße, an. Im Norden und Osten grenzen Siedlungsbereiche mit überwiegender Wohnnutzung an. In südlicher Richtung sind Grünlandflächen zu finden. Westlich schließt sich das Gelände der Dorfkirche mit dazugehörigem Friedhof an.

Der Geltungsbereich 1 umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Gägelow, der für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit ca. 15-17 Einfamilienhäusern vorgesehen war. Das Plangebiet des genannten Bebauungsplanes ist derzeit überwiegend unbebaut und stellt sich als Intensivgrünland

dar. Diese Flächen werden mit der hier vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes als Flächen für Landwirtschaft dargestellt, welche dementsprechend mit der aktuellen Nutzungsform übereinstimmen.

### **7.1.2 Geltungsbereich 2 – Reduzierung von Wohnbauflächen**

Der Geltungsbereich 2 befindet sich am östlichen Ortsrandbereich, angrenzend an die Landesstraße 12, Grevesmühlener Straße und Barnekower Straße in der Ortslage Gressow. Der größte Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb der bestehenden Siedlungslage. In nördliche, östliche Richtung und südliche Richtung schließen sich neben den Verkehrsflächen der Bundesstraße 105 und Landesstraße 12 landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich des Geltungsbereiches befinden sich Siedlungsbereiche der Ortslage Gressow.

Der Geltungsbereich 2 beinhaltet Flächen des Bebauungsplanes Nr. 8, in welchem ca. 20 Wohngebäude vorgesehen waren. Des Weiteren sind Teile des Bebauungsplanes Nr. 6a Bestandteil der hier vorliegenden Planung. Hier waren ca. 10 Standorte für Einfamilienhäuser vorgesehen. Diese liegen im südlichen Bereich der Ortslage von Gressow. Mit der hier vorliegenden Planung entfallen Teile der bisher dargestellten Wohnbauflächen und werden in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet.

### **7.1.3 Geltungsbereich 3: Reduzierung von Wohnbauflächen**

Im Ortsteil Jamel beabsichtigt die Gemeinde Wohnbauflächen zugunsten des Hauptwohnortes Proseken zurückzunehmen.

Dies beinhaltet u.a. die Flächen der nicht rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 19. Durch die Umwidmung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft werden die bestehenden Nutzungen nicht beeinträchtigt. Sie genießen Bestandschutz. Eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung ist nicht mehr vorgesehen.

### **7.1.4 Geltungsbereich 4: Ausweisung von Ausgleichsflächen**

Der Geltungsbereich 4 befindet sich nördlich der Ortslage Weitendorf sowie westlich und östlich des Verbindungsweges nach Neu Weitendorf. Es handelt es sich im Wesentlichen um einen vernässten Bereich um zwei in der Ackerflur liegende Sölle sowie um einen von West nach Ost verlaufenden Graben, der anfallendes Oberflächenwasser aufnimmt. Der Bereich westlich des Verbindungsweges, zwischen Ortslage und den Söllen wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Östlich des Verbindungsweges befinden sich Flächen, die mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden.

Im Geltungsbereich 4 werden Flächen für die Landwirtschaft nördlich der Ortslage Weitendorf und westlich und östlich des Verbindungsweges nach Neu Weitendorf zu einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewidmet. Die Gemeinbedarfsfläche wird teilweise in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Der übrige Teil wird Fläche für die Landwirtschaft. Die Wohnge-

bietsdarstellung westlich des Weges zeichnet lediglich den Bestand nach. Es handelt sich um eine Berichtigung der Darstellung.

### **7.1.5 Geltungsbereich 5: Ausweisung von Ausgleichsflächen**

Der Geltungsbereich 5 befindet sich nordöstlich der Ortslage Gressow und stellt eine vernässte Senke als Teil eines Biotopverbundes mit Söllen, die sich nordwestlich und nordöstlich dieser Senke befindet dar. Die landwirtschaftliche Nutzung erstreckt sich derzeit bis unmittelbar an diese Senke heran. Die Gemeinde beabsichtigt, einen 20 m bis 50 m breiten Pufferstreifen um diese Senke zu legen und die Fläche dieses Streifens vollständig aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus zu nehmen. Zu diesem Zweck hat die Gemeinde auch an dieser Stelle Absprachen mit den örtlichen Landwirten getroffen.

Das Ziel der Flächenausweisung besteht in der Schaffung eines breiten Saumes, der mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden soll. Damit soll die Eutrophierung der Wiese deutlich reduziert und deren Bedeutung für den Biotopverbund erhöht werden.

Nordöstlich der Ortslage Gressow sollen die im Geltungsbereich 5 liegenden Flächen für die Landwirtschaft in Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewidmet werden.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Schutzgut Boden**

Bei Verwirklichung von Planungen kommt es zu einem geringfügigen naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenen belebten Teilen des Bodens durch Versiegelung und Überbauung. Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung und Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und – abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur der Böden ist zu rechnen. Betroffen ist lediglich der in eine Wohnbaufläche umgewidmete Teil der Gemeinbedarfsfläche.

Die übrigen Geltungsbereiche beinhalten die Rücknahme von Bauflächen oder werden als Ausgleichsflächen entwickelt, so dass in diesen Bereichen mit keinen zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen ist.

Großflächige Raum- und Geländeänderungen sowie räumliche Grundwasserveränderungen sind nicht anzunehmen. In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. 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.

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen mit Altenlastenvorbelastung innerhalb der Geltungsbereiche vorhanden.

Nachfolgend dargestellte Bodenpotentiale sind aus der LINFOS-Datenbank übernommen. Anschließend erfolgt eine kurze Bewertung im Hinblick auf die Auswirkungen der Planungen auf die entsprechenden Geltungsbereiche.

### **Geltungsbereiche 1, 2 und 3**

Bodenart

Bodenfunktionsbereich: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph

Nutzungsart

Dörfliches Misch-/ Wohngebiet, Grünland

Bewertung

Bei den Geltungsbereichen 1, 2 und 5 handelt es sich um bereits stark anthropogen beeinflusste Bereiche, da es sich größtenteils um Siedlungsbereiche handelt bzw. intensive genutzte Grünlandflächen.

Aufgrund der Rücknahme von Bauflächen sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten.

### **Geltungsbereiche 4 und 5**

Bodenart

Bodenfunktionsbereich: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph

Nutzungsart

Acker, Teil von geschützten Biotopen (§ 20 NatSchAG MV)

Bewertung

Die Geltungsbereiche 5 und 6 erweitern die bestehenden Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen. Es sind dementsprechend positive Entwicklung für die Fläche im Hinblick von Natur und Landschaft zu erwarten.

## **7.2.2 Schutzgut Wasser**

Innerhalb der Geltungsbereich 4 und 5 sind vernässte Bereiche mit teilweise Söllen vorhanden. Diese Flächen werden als Ausgleichsflächen entwickelt.

Übrige Gewässer sind nicht von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.

Gemäß der Darstellungen der LINFOS-Datenbank sind die Grundwasserflurabstände innerhalb des Gemeindegebietes fast ausschließlich mit 10 m verzeichnet. Ausnah-

me bildet ein kleiner Bereich südlich der Ortslage Jamel, wo ein Grundwasserflurabstand von 5-10 m dargestellt ist.

#### Bewertung

Es finden keine zusätzlichen Bodenversiegelungen statt.

### **7.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mit dem hier vorliegenden erneuten Entwurf sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Es keine negativen Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Es handelt sich entweder um die Rücknahme von Bauflächen oder um die Schaffung von naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen. Auf den reduzierten Bauflächen wird überwiegend die derzeitige Nutzung erhalten bleiben. Dabei handelt es sich größtenteils um landwirtschaftliche Flächen oder bestehende Siedlungsbereiche.

### **7.2.4 Schutzgut Klima / Luft**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Klima und Luft werden schwerpunktmäßig klima- und immissionsökologische Aspekte bearbeitet. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind „Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG).

Es ist durch die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten Planungen kaum mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Großklimatisch befindet die Gemeinde Gägelow innerhalb des 30 km landeinwärts reichenden Einflussbereiches der Ostsee, der mit zunehmender Entfernung von der Küste an Bedeutung verliert. Dieser Einfluss mäßigt das eigentlich vorherrschende kontinentale Klima und bringt geringfügig mehr Niederschläge.

Das Kleinklima wird vorwiegend von Flächennutzung und der Reliefform beeinflusst. Kleinklimatisch begünstigt die unbebaute Fläche die Kaltluftentstehung und die Frischluft-Produktion. Dies gilt insbesondere auch für Waldbereiche. Weite ungegliederte Ackerfläche auf der Höhenkuppe begünstigen die Windgeschwindigkeiten, so dass diese Flächen als Transportbahnen für die Luftmassen angesehen werden können. Als Beeinträchtigung dieser Klimafunktion große Verkehrsverbindungen wie die Bundesstraße zu nennen, dass ein Großteil der Immissionen durch den Straßenverkehr bedingt ist.

### **7.2.5 Schutzgut Menschen**

Bei einer Beurteilung der Umweltverträglichkeit im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund der Betrachtung. Entscheidenden Einfluss nehmen dabei die Wohn-

und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen. Wirtschaftliche und soziale Aspekte sind nicht zu berücksichtigen.

Die für die Geltungsbereiche vorgesehene Entwicklung führt zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, ebenso wenig die Ausweisung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereiche 4 und 5). Hier sind positive Effekte zu erwarten.

### **7.2.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Das Landschaftsbild entsteht durch die menschliche Wahrnehmung. Es umfasst die Gesamtwirkung der für den Menschen sinnlich wahrnehmbaren Merkmale und Eigenschaften von Natur und Landschaft. In der Wahrnehmung dominieren die visuellen Eindrücke. Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sind dabei die wesentlichen Merkmale. Gerüche und Geräusche prägen die Wahrnehmung des Landschaftsbildes ebenfalls mit. Ein wesentlicher Grundsatz der Landschaftspflege ist auch die Erschließung und Erhaltung der Landschaft für die Erholung (§ 2 Abs. Punkt 13 BNatSchG).

In den Geltungsbereichen entstehen aufgrund der Art der Planungsziele keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

### **7.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Betroffenheit von Boden- und Baudenkmalen in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vor.

### **7.2.8 Wechselwirkungen Schutzgüter**

Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge. Generell bestehen immer Wechselwirkungen bei Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Für den Planungsbereich sind Wechselwirkungen zwischen allen Schutzgütern in geringem Umfang wahrscheinlich. Mit Veränderungen des Ursprungsbiotops (z.B. Acker) ändern sich zwangsläufig auch das Landschaftsbild, die Erholungseignung und auch Bodeneigenschaften.

## **7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Situation bestehen bleibt.

Da die hier betrachtete 3. Änderung Geltungsbereiche beinhaltet, in welchen die Rücknahme von Bauflächen erfolgt, ist aktuell sogar potentiell in diesen Bereichen eine hohe Versiegelung möglich. Die bisher vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen blieben ebenso erhalten. Prinzipiell ist die Schaffung von Ausgleichsflächen zu begrüßen und führt zu einer Erhöhung der Biotop- und Habitatqualität sowie zu einer Stärkung des angestrebten Biotopverbundes.

## **8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **8.1 Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten**

Die Darstellungen der einzelnen Geltungsbereiche sind als Anpassung des Flächennutzungsplanes an die aktuelle Gemeindeentwicklung und künftigen Ziele der Gemeinde anzusehen. Schwerpunkte stellen hierbei die Wohnbauentwicklung und die Erweiterung des bestehenden Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen.

In Bezug auf die Entwicklung von Wohnflächen soll der künftige Schwerpunkt im Bereich des Hauptwohnortes Proseken liegen. Die vorgesehene Erweiterung ist bereits in der rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplanes vorhanden. Zudem werden mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der landesplanerischen Stellungnahme zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nachgekommen Wohnbauflächen zu reduzieren. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Alternativen von der Gemeinde erwogen. Die Überlegungen sind im städtebaulichen Teil der Begründung wiedergegeben.

Ebenso ist die Gemeinde bemüht die Entwicklung Biotopverbundstrukturen zu fördern. Dazu werden die bestehenden Ausgleichsflächen ergänzt.

### **8.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Hinsichtlich der Darstellung von Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird im konkreten Fall auf die Umweltberichte zu den Bebauungsplänen bzw. die Betrachtung der Umweltbelange innerhalb von Einzelgenehmigungsverfahren verwiesen.

Durch die Rücknahme von Bauflächen und die Schaffung von Ausgleichsflächen in den übrigen Geltungsbereichen entsteht kein Kompensationsbedarf.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen als Kompensationsflächen für gemeindliche Vorhaben zur Verfügung stehen. Eine Anerkennung des Flächenpools gemäß Ökokontoverordnung M-V wird nicht angestrebt.

Die Einrichtung eines kommunalen Flächenpools für Ausgleichsmaßnahmen wurde von der Gemeinde schon im Rahmen der 1. Änderung des F-Planes vorgenommen. Ursprünglich war daran gedacht, die für acht Windenergieanlagen im Windpark notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 10 in diesem Pool zu realisieren. Weiterhin sollten Ausgleichsmaßnahmen für kleinere Bauleitpläne in diesem Bereich realisiert werden.

Diese Planungsabsicht hat sich nur zu einem Teil realisieren lassen. Zwar wurden in der Vergangenheit die Kompensationsmaßnahmen für die B-Pläne 5 und 10 sowie für weitere Planungen innerhalb des Flächenpools umgesetzt, die Ausgleichsmaßnahmen für die nach § 35 BauGB genehmigten Windenergieanlagen wurden jedoch nicht an diesen Stellen umgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt auch nicht mehr, den Flächenpool für diese Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen.

Dies hatte zur Folge, dass innerhalb des Flächenpools mit einer Gesamtgröße von ca. 31 ha ca. 7 ha für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen wurden. 24 ha standen für weitere Maßnahmen zur Verfügung. Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit hat die Gemeinde den größten Teil dieser Flächenreserve der Stadt Wismar zur Verfügung gestellt. Um zukünftig auf Ausgleichsflächen zurückgreifen zu können, beabsichtigt die Gemeinde nun, den Flächenpool zu erweitern. Dieser Erweiterung dienen die Änderungen in den Geltungsbereichen 4 und 5.

### **8.3 Maßnahmen zum Artenschutz**

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Kompensation von artenschutzrechtlichen Tatbeständen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung oder im Einzelgenehmigungsverfahren konkretisiert und festgelegt.

## **9 Beschreibung der u.U. verbleibenden, erheblichen Auswirkungen**

Verbleibende, erhebliche Auswirkungen sind für die Vorhaben in Verbindung mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gägelow nicht zu erwarten. In einigen Bereichen werden Bauflächen zurückgenommen oder stehen zukünftig als Ausgleichsflächen zur Verfügung.

## **10 Zusätzliche Angaben**

### **10.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Aufgrund der Planungsebene (vorbereitende Bauleitplanung) sowie der Art der geplanten Nutzung wurden keine detaillierten und flächenscharfen Erhebungen zu Biotopen und Arten durchgeführt. Es handelt sich zum Teil um die Rücknahme von Bauflächen sowie die Schaffung von Ausgleichsflächen.

Eingriffsrelevante Maßnahmen werden im Rahmen der dafür notwendigen Umweltverträglichkeitsprüfung ausführlich untersucht. Es erfolgten sowohl detaillierte Kartierungen der Biotoptypen als auch der artenschutzrechtlich relevanten Arten. Auf die vorläufigen Aussagen zum Bestand wird für die vorliegende Planung zurückgegriffen.

Außerdem werden die Aussagen der übergeordneten Planungen für die Betrachtung und Bewertung der Geltungsbereiche herangezogen.

## **10.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (sog. „Monitoring“)**

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Umsetzung der Baumaßnahmen zu erbringen. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch die Gemeinde zu kontrollieren, so dass ihre Fertigstellung gewährleistet ist.

Maßnahmen zum Artenschutz entsprechend der fachgutachterlichen Aussagen durchzuführen und durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu bestätigen.

## **11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der betroffene Landschaftsraum wird überwiegend durch die vorhandenen Ackerlandschaften geprägt. Das Relief ist durch eiszeitliche Bildungen leicht bewegt. Insgesamt bietet die Landschaft das Bild einer aufgelockerten Ackerlandschaft, durchsetzt mit Wäldern, Grünländern und Gewässern an einer abwechslungsreichen Küste. Der intensive Ackerbau überwiegt als Nutzungstyp in der Landschaft. Weideland weist nur einen geringen prozentualen Anteil auf.

Die Küstenbereiche zwischen Wismar und Wohlenberg werden touristisch genutzt, haben aber ihre Natürlichkeit zumindest abschnittsweise noch erhalten.

Mit den Planungszielen der hier betrachteten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nur verhältnismäßig wenige zusätzliche Überbauung vorgesehen. Es werden Wohnbauflächen zurückgenommen oder auch die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erweitert.

Auswirkungen auf die Schutzgüter für die übrigen Geltungsbereiche sind kaum vorhanden, da es sich nicht um Überbauung handelt, sondern u.a. sogar auch spezielle Flächen für Naturschutzzwecke bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Gägelow steuert mit der hier vorliegenden Planung die Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet. Außerdem werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die Weiterentwicklung des Biotopverbundes bereitgestellt. Ebenso fördert die Gemeinde mit der Erweiterung des Windparks regenerative Energiequellen.

## **12 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. ABl. EG Nr. L 305 S. 42-64.

**LUNG (2003):** Gutachtliches Landschaftsprogramm

**LUNG (2007):** Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

**LUNG (2010):** Anleitung für Biotopkartierung im Gelände. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Natur

**LUNG (2006):** Anleitung für die Kartierung von FFH-Lebensraumtypen und Biototypen (Entwurf)

**LUNG (1999):** Hinweise zur Eingriffsregelung. Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern.

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

Gemeinde Gägelow, den .....

.....  
Der Bürgermeister