



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
 BAUAMT / ABT. PLANUNG

BEGRÜNDUNG
35. ÄNDERUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

"UMWANDLUNG VON GRÜNFLÄCHE IN GEWERBLICHE BAUFLÄCHE UND
 GEWERBLICHE BAUFLÄCHE IN GRÜNFLÄCHE IM BEREICH HAFFELD NORD"

APRIL 2006
 ABSCHLIESSENDER BESCHLUSS

Begründung

(§ 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2 a BauGB)

zur

35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche und gewerbliche Baufläche in Grünfläche im Bereich Haffeld Nord“

Inhaltsverzeichnis

1.0	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Einordnung der Planung	4
1.4	Rechtsgrundlagen	4
1.5	Zugrundelegung weiterer Unterlagen	5
2.0	Planungsabsichten und Ziele	5
3.0	Naturräumliche Einordnung	6
4.0	Verkehrerschließung	7
4.1	Öffentliche und private Verkehrsflächen	7
4.2	Ruhender Verkehr	7
4.3	Bahnanbindung als Betriebsgleis	7
5.0	Ver- und Entsorgung	8
5.1	Wasserversorgung	8
5.2	Abwasserentsorgung	8
5.3	Elektroenergieversorgung	8
5.4	Gasversorgung	9
5.5	Fernmeldeversorgung	9
5.6	Abfallentsorgung	9
5.7	Feuerschutzeinrichtungen	9
6.0	Immissionsschutz	10
6.1	Immissionsrelevante Umgebung	10
6.2	Schallschutzmaßnahmen	10
7.0	Umweltbericht	11

7.1	Anlass und Aufgabenstellung	11
7.2	Rechtliche Grundlagen	13
7.3	Voraussichtliche Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplanes	14
7.4	Berücksichtigung der europäischen Richtlinien 91/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL)	18
7.5	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich und zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen	19
7.6	Planungsalternativen	20
7.7	Maßnahmen zur Überwachung unvorherzusehender, nachteiliger Umweltauswirkungen (Monitoring)	20
7.8	Zusammenfassende Darstellung	21
8.0	Hinweise	21
8.1	Bodendenkmalpflege	21
8.2	Hochwasserschutz	22
8.3	Katastrophenschutz	22

1.0 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.06.2005 beschlossen, für den Bereich Haffeld Nord im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar den Flächennutzungsplan zu ändern.

Auf der Grundlage des seit dem 26.11.1990 wirksamen Flächennutzungsplanes führt die Hansestadt Wismar das Aufstellungsverfahren für die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Innerhalb des Verfahrens der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes geht es insbesondere darum, die Planungen und Zielsetzungen für den B-Plan Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar für das Gebiet Haffeld Nord im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu sichern. Es handelt sich im westlichen Änderungsbereich um die Umwandlung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche in östlicher Ergänzung des B-Plan-Gebietes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar und im östlichen Änderungsbereich um die Umwandlung gewerblicher Baufläche in Grünfläche.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung im Planbereich und der damit verbundenen funktionellen und gestalterischen Neuorientierung ist eine Umwandlung der im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar im östlichen Anschluss an den B-Plan Nr. 46/97 dargestellten Bereiche von Grünfläche in gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet erforderlich. Somit ist eine kontinuierliche Entwicklung der gewerblichen Ansiedlung, ausgehend vom Gebiet des B-Planes Nr. 46/97 in östliche Richtung möglich. Darüber hinaus wird westlich der Wohnsiedlung an der Eisernen Hand anstelle bisher ausgewiesener gewerblicher Baufläche, Gewerbegebiet, Grünfläche zu Ausgleichs- und Ersatzzwecken ausgewiesen.

Der Planänderungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 40 ha ein. Etwa 27 ha Grünfläche werden in Gewerbegebiet umgewandelt. Etwa 13 ha Gewerbegebiet werden in Grünflächen umgewandelt. Die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um mit der Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar zu schaffen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Hansestadt Wismar, im Bereich Haffeld, zwischen dem Gebiet Hoher Damm und dem Nordostzubringer. Der Bereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: in Verlängerung der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes Haffeld Süd und ca. 70 m südlich des Faulen Sees
- im Osten: im Abstand von ca. 140 m bis 300 m zur Wohnbebauung Eiserne Hand und ca. 140 m westlich des Gewerbegebietes Hoher Damm
- im Süden: durch den Nordostzubringer
- im Westen: durch das Gewerbegebiet Haffeld Süd.

1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar im Bereich Haffeld. Die Änderungsfläche befindet sich nördlich des Nordostzubringers zwischen dem Wohngebiet Eiserne Hand und dem Gewerbegebiet Haffeld Süd, B-Plan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar. Die Änderungsflächen sind von ihrer derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen teilweise als Grünflächen und teilweise als Gewerbegebiete ausgewiesen. Für die geplante Nutzung im Planbereich gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sind das SPA-Gebiet Küstenlandschaft Wismarbucht (Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2034-401) und potentielle Erweiterungsflächen innerhalb des IBA-Gebietes Wismarbucht und Salzhaff (MV-023) zu beachten. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Für das NATURA 2000 Gebiet FFH-Gebiet Wismarbucht (DE 1934-302) besteht zu keiner Zeit die Möglichkeit einer Beeinträchtigung. Deshalb wird von einer Verträglichkeitsprüfung abgesehen.

1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612), einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen.

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998, zuletzt geändert und in dieser Fassung gültig ab 10. Juli 1998.

Die Gesetze gelten in letztgültiger rechtskräftiger Fassung.

1.5 Zugrundelegung weiterer Unterlagen

- Erstes Landesraumordnungsprogramm (LROP) Mecklenburg-Vorpommern, 1993
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg, Dezember 1996
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, Dezember 1998
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar in der genehmigten Fassung
- Landschaftsplan der Hansestadt Wismar, Dezember 1996.

2.0 Planungsabsichten und Ziele

Die Hansestadt Wismar bereitet mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes einen weiteren Gewerbestandort vor. Neben der Ausweisung von Flächen für Gewerbe sollen in den östlichen Bereichen auch Grünflächen im Übergang zu den empfindlichen Nutzungen erhalten bleiben. Der Bereich wird im Osten von einem Grünstreifen begrenzt. Die Erhaltung des natürlichen Niederungsbereiches wird durch Verbreiterung der Grünfläche im Rahmen des Änderungsverfahrens unterstützt. Im östlichen Bereich werden zwischen den potenziellen Ansiedlungsflächen und dem Gebiet des B-Planes Nr. 1/90 der Hansestadt Wismar und der Wohnsiedlung Eiserne Hand Grünflächen mit der Zweckbestimmung extensives Grünland ausgewiesen. Diese Flächen werden mit besonderem Zweck für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die Lage des Bereiches in der Nähe der Ostsee und damit in einem naturräumlich empfindlichen Bereich wird bei der Planung berücksichtigt.

Bei dem Bereich handelt es sich um einen Teilbereich des bereits umfassend entwickelten Industriegebietes Haffeld. Das Änderungsverfahren wird im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren für den B-Plan Nr. 21/91 aufgrund der Bedeutung des Gewerbegebietes Haffeld Nord für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Wismar und des großen Interesses verschiedener Unternehmen zur Ansiedlung in diesem Bereich eingeleitet.

Geplant ist die Vorbereitung von Ansiedlungsflächen zwischen dem Gebiet „Hoher Damm“, dem Gewerbegebiet Haffeld Süd (B-Plan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar) und dem Nord-Ost-Zubringer.

Eine Verbindungsstraße zwischen dem Gebiet „Hoher Damm“ und dem Nord-Ost-Zubringer ist nicht vorgesehen. Vom Nordostzubringer sind zwei Grundstückszufahrten vorgesehen. Die östlich gelegene Grundstückszufahrt ist

bereits vorhanden. Westlich ist anstelle der bisherigen Zufahrt die Herstellung einer neuen Zufahrt am Übergang der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 46/97 und 21/91 vorgesehen.

Auf Grund des bewegten Geländes müssen als Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben Bodenmodellierungen vorgenommen werden.

Entlang der Trasse des Nordostzubringers und insbesondere an den Außenflächen der für die Umsäumung der Baugebiete vorgesehenen Wälle sind Anpflanzungen mit standorttypischen und standortgerechten heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Anpflanzungen sollen vornehmlich auf Böschungsbereichen erfolgen und nicht im oberen Bereich der Wälle.

Der Niederungsbereich mit den ausgedehnten Röhrichtbeständen unterliegt keinen Veränderungen.

3.0 Naturräumliche Einordnung

Die Hansestadt Wismar ist gemäß der naturräumlichen Gliederung der Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ und der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“ zuzuordnen. Während der Pommerschen Weichselkaltzeit wurde die heutige geomorphologische Gestalt der Landschaft geprägt.

Die Fläche des Änderungsbereiches wird zur Zeit nur noch teilweise als Ackerfläche genutzt. Sie ist wenig strukturiert und weist nur im südlichen Bereich der Böschungskante zur Niederung einige Gehölzstrukturen auf. Dabei handelt es sich um Weidenbüsche. Der gesamte Bereich der Niederung ist stark vernässt und enthält zum Teil offene Wasserflächen. Große Flächen werden durch Röhrichtbewuchs eingenommen. Diese Niederung im Osten des Geltungsbereiches ist ein § 20 Biotop nach Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern und darf nicht durch Eingriffe beeinträchtigt werden.

Mit der Änderung des Plangebietes und Erweiterung in westliche Richtung, in Richtung des B-Planes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar, enthält der Änderungsbereich nun auch erhebliche Grünflächenanteile. Die Umwidmung naturschutzfachlich wertvoller Offenlandanteile (Wiesen bzw. Hochstaudenfluren) macht im Zuge der naturschutzfachlichen Kompensationsbewertung die verhältnismäßig hohen Aufwendungen für externe Kompensationsflächen erforderlich.

Östlich der Niederung schließt sich ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Durch die Ausweisung und Realisierung des Gewerbegebietes erfolgt eine Veränderung der Wohnumgebung durch heranrückendes Gewerbe.

Nördlich der Niederung befindet sich eine kleinere Fläche mit einer Rainfarm-Beifuß-Flur. Der Bereich grenzt im Norden unmittelbar an das Gebiet Hoher Damm, B-Plan Nr. 1/90 der Hansestadt Wismar.

Der Änderungsbereich weist zum Teil Höhenschwankungen auf. Im Osten des Gebietes befindet sich eine Niederung, die sich geringfügig westwärts in den Änderungsbereich zieht. Die geringsten Höhen innerhalb dieser Niederung liegen bei etwa 1 m über HN und steigen dann in Richtung Westen auf ca. 6 m an. Innerhalb dieses Niederungsbereiches befinden sich mehrere Ackerhohlformen, die jedoch keinen Gehölzwuchs und nur sehr geringen Röhrichtbestand aufweisen. Innerhalb des Änderungsbereiches steigt das Gelände dann auf bis zu 11 m über HN an.

Im Bereich verläuft ein asphaltierter Geh- und Radweg. Entlang dieses Weges sind beidseitig neugepflanzte Bäume vorhanden. Dabei handelt es sich um Eiche und Ahorn.

4.0 Verkehrserschließung

4.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Anbindung des Änderungsbereiches an die anderen Industrie- und Gewerbegebiete des Haffeldes sowie an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die südlich verlaufende Trasse des Nordostzubringers.

Zum Gebiet des westlich angrenzenden Industriestandortes im B-Plan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar ist eine Gleisverbindung vorgesehen, die bis in den Änderungsbereich hineinführt. Eine enge Verbindung mit dem westlich des Gewerbegebietes gelegenen Industriestandort ist vorgesehen.

Mit der vorhandenen Zufahrt für das GE 2 – Gebiet und einer neu festgesetzten Zufahrt für das GE 1 – Gebiet ist für beide Gebiete die verkehrliche Erschließung gesichert.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist der europäische Radfernweg vorhanden. Dieser europäische Radfernweg kann in seiner bisherigen Trassenführung nicht mehr aufrecht erhalten werden. Der europäische Radfernweg wird im Rahmen der Realisierung der Grünfläche in den östlichen Bereich verlegt. Es werden Möglichkeiten überprüft, wie der Radfernweg in seiner weiteren Führung besser in das übergeordnete Radfernwegenetz eingebunden werden kann.

Bei der weiteren Planung von Verkehrsanlagen sind die vorhandenen Wasserleitungen und Stromkabel zu berücksichtigen und entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Anlagen einzukalkulieren.

4.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Eine flächenhafte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist nicht vorgesehen.

4.3 Bahnanbindung als Betriebsgleis

Vorgesehen ist auch eine Erschließung des Gewerbegebietes im Raum Haffeld durch eine Bahnanbindung als Betriebsgleis. Diese soll aus westlicher Richtung kommend (B-Plangebiet Nr. 46/97), nördlich der Trasse des Nord-Ost-Zubringers verlaufen. Zu diesem Zweck ist im Rahmen der verbindlichen Planung eine Fläche freizuhalten, in die zu gegebener Zeit die Gleise verlegt werden können.

5.0 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Änderungsbereich ist möglich. Sie erfolgt über die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt teilweise aus dem vorhandenen Netz der Stadtwerke Wismar. Zur Versorgung des Bereiches und zur Stabilisierung der Versorgungssicherheit beabsichtigen die Stadtwerke Wismar GmbH die Verlegung einer neuen Versorgungsleitung DN 200 von der Zufahrt am Nordostzubringer parallel zum geplanten neuen Verlauf des Radfernweges auf der Grünfläche mit Anbindung im Bereich der Straße „Am Seeufer“.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist der städtischen Kläranlage zuzuleiten. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen hat grundsätzlich gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002 zu erfolgen. Der EVB der Hansestadt Wismar betreibt „Am Daumoor“ ein Abwasserpumpwerk, in dem das gesamte Schmutzwasser der umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete gesammelt und dann in Richtung Kläranlage Wismar geleitet wird.

Die Schmutzwasserableitung des Gewerbegebietes erfolgt über eine parallel dem Nordostzubringer neu zu verlegende Abwasserdruckleitung. Der Anschlusspunkt befindet sich am Abwasserpumpwerk „Am Daumoor“. Die Schmutzwasserableitung des Gewerbegebietes wird über eine parallel dem Nord-Ost-Zubringer neu zu verlegende Abwasserdruckleitung zum Abwasserpumpwerk „Am Daumoor“ erfolgen.

Das gesamte auf den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser soll als Brauchwasser genutzt werden. Ein entsprechendes Ableitungs-/Nutzungskonzept liegt vor. Eine Ableitung in den Wolfsburger Graben ist nicht vorgesehen. Eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Regenwasserrückhaltebecken des Gebietes Hoher Damm ist alternativ möglich; eine Einleitung in öffentliche Anlagen ist jedoch nicht vorgesehen.

5.3 Elektroenergieversorgung

Die Hansestadt Wismar wird teils durch die Stadtwerke Wismar GmbH und teils durch die E.ON / E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die Stromversorgung Wismar GmbH sichergestellt werden. Die Versorgung erfolgt teilweise durch die e.dis bzw. die Stromversorgung Wismar GmbH aus dem vorhandenen Netz. Die Stromversorgung Wismar GmbH beabsichtigen zur Versorgung des GE 2 Gebietes die Verlegung eines neuen Mittelspannungskabels vom Daumoor bis zur Zufahrt zum GE 2 Gebiet am Nordostzubringer parallel zum Nordostzubringer. Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

5.4 Gasversorgung

Der Bereich kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Gas versorgt werden. Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

5.5 Fernmeldeversorgung

Zur Fernmeldeversorgung des Bereiches ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch die Telekom AG kann die Verlegung von Fernmeldeanlagen gewährleistet werden. Die Telekom AG bzw. ein anderer privater Anbieter für die Fernmeldeversorgung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar. Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

5.7 Feuerschutzeinrichtungen

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die Städtische Feuerwehr gewährleistet.

Im Rahmen der verbindlichen Vorbereitungen sind die Anforderungen von DIN 14090 einzuhalten. Darüber hinaus sind die für die Herstellung in Wismar verwendeten Anlagen zu verwenden. Abstimmungen sind mit der Abteilung Verkehrsanlagen im Rahmen der verbindlichen Vorbereitung zu führen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist der Bereich mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. M-V S. 43) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen.

Die Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 im Rahmen späterer Realisierung gewährleistet werden.

6.0 Immissionsschutz

6.1 Immissionsrelevante Umgebung

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin genehmigt bzw. dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin angezeigt wurden:

- LT Pro GmbH Wismar (Methanollager)
- LT Pro GmbH Wismar (Anlage zur Herstellung von Leim und Tränkharzen)
- Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG (Anlage zur Herstellung von Faserplatten)
- Hüttemann Wismar GmbH (Feuerungsanlage)
- En BW AG (Heizkraftwerk)
- Jackson GmbH Wismar (Polystyrenwerk).

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind neben den Auswirkungen durch Lärm auch mögliche Beeinträchtigungen durch Gerüche und Luftschadstoffe zu betrachten. Aufgrund der Spezifik der Auswirkungen durch Gerüche und Luftschadstoffe ist hier jeweils im Einzelgenehmigungsverfahren für Betriebe und Anlagen eine Konfliktbewältigung zu führen. Mögliche Auswirkungen durch Gerüche und Luftschadstoffe sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im gegebenenfalls erforderlichen BImSch-Verfahren zu klären.

6.2 Schallschutzmaßnahmen

Für den Bereich wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes 21/91 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka akustik ein Schallgutachten erstellt.

Unter Berücksichtigung von Vorbelastungen umliegender Industrie- und Gewerbegebiete wird in der verbindlichen Planung eine Kontingentierung der Fläche vorgenommen. Flächenbezogene Schalleistungspegel werden so festgesetzt, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung empfindlicher Nutzungen in der Nachbarschaft des Änderungsbereiches kommt.

Darüber hinaus werden zum Schutz vor Lärm aus dem Gewerbegebiet aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Schallschutzwälle sind im Rahmen verbindlicher Planung so festzusetzen, dass Beeinträchtigungen von der Ansiedlungsfläche auf östlich angrenzende empfindliche Nutzungen minimiert werden können. Darüber hinaus wird eine landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes so besser gewährleistet.

7.0 Umweltbericht

Die Langfassungen des Umweltberichtes, des Grünordnungsplanes sowie der FFH-Verträglichkeitsstudie sind bei Bedarf und entsprechender Voranmeldung, im Bauamt, Abteilung Planung, der Hansestadt Wismar einsehbar.

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt den Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar zu ändern. Anlass ist die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21/91 Gewerbegebiet Haffeld Nord. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan 46/97 „Gewerbegebiet Haffeld Süd III“ in Teilbereichen geändert.

Wesentliche Gründe für die FNP – Änderung ist die Umwidmung der folgender Flächen:

- GE-Fläche Haffeld Nord (östlicher Teil) in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. in Flächen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 10 und Absatz 2a BauGB
- Grünfläche und geplantes Landschaftsschutzgebiet zwischen den bisherigen GE-Gebieten Haffeld Nord und Haffeld Süd

Bei der Aufstellung bzw. Änderung eines vorbereitenden Bauleitplanes sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem in Bearbeitung befindlichen Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die folgenden Belange des Umweltschutzes stellen dabei die Prüfgegenstände dar:

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser,- Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Belange nach § 1a BauGB (Grundsätze):

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
- FFH-VP und Ausnahmebestimmungen nach dem BNatSchG

Der zu erarbeitende Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. In der Anlage des BauGB sind die Mindestinhalte des Umweltberichtes dokumentiert.

Inhalte des Umweltberichtes nach der Anlage des BauGB:

1. Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind;

3. Zusätzliche Angaben

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage des BauGB

Die Ergebnisse der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Vorliegende Landschaftspläne werden zwingend bei den Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Über die umwelt- und naturschutzfachlichen Sachverhalte hinaus, nimmt der Umweltbericht die Aufgabe wahr, den Beteiligungsprozess (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und die Abwägung durch die Gemeinde hinsichtlich der Umweltbelange zu dokumentieren. Das gilt insbesondere für die Beurteilung von Alternativen und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.07.2005 im Bauamt der Stadt Wismar abgestimmt.

7.2 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB als inhaltlich-materielle Entscheidungsgrundlage für den verfahrensrechtlichen Teil der Umweltprüfung. Konkretisierte Mindestanforderungen an den Umweltbericht und die Umweltprüfung werden in den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg Vorpommern vom 10.08.2004 dargelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sowie für die Gewichtung im Rahmen der Abwägung werden neben dem Baugesetzbuch Bestimmungen, Grundsätze und Ziele folgender Fachgesetze und deren Verordnungen und Verwaltungsvorschriften im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Umweltprüfung herangezogen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Abfallwirtschaftsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern
- Bundesnaturschutzgesetz
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Darüber hinaus sind die Bestimmungen folgender EU-Richtlinien, die bereits in nationales Recht umgesetzt worden sind, (BauGB, BNatSchG) für den Umweltbericht relevant:

- 79/409/EWG Vogelschutzrichtlinie
- 92/43/EWG FFH-Richtlinie
- 2001/42/EG SUP-Richtlinie

7.3 Voraussichtliche Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung

Wohnen:

Im Rahmen des vorsorgenden Schallschutzes innerhalb des Bauleitplanverfahrens wurden in einem gesonderten Schallgutachten Emissionskontingente (immissionsbezogene Flächenschalleistungspegel, IFSP) für das geplante Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese sind von den zukünftigen Betreibern des Gewerbegebietes einzuhalten, damit die Zielwerte für die Gesamtbelastung und die Planwerte für die Zusatzbelastung an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Diese IFSP sind daher als planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verstehen. Ferner sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Wälle geplant, die eine Schallschutzmaßnahme darstellen. Es handelt sich dabei um eine konstruktive Vermeidungsmaßnahme.

Erhebliche Auswirkungen durch Schallimmissionen auf Wohnbereiche, verursacht durch das geplante Gewerbegebiet Haffeld Nord, sind daher bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten.

Freizeit und Erholung:

Freizeit und Erholungsfunktionen können auf unterschiedlichste Weise beeinträchtigt werden:

- Beeinträchtigung der Landschaft und Freizeitinfrastruktur durch Schall, Luftverschmutzungen und Gerüche
- Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen
- Unmittelbare Beeinträchtigung von Wegen durch baubedingte Inanspruchnahme oder Unterbrechung

Die Verlegung des überregional bedeutende Radwanderwegs sowie die mögliche Einschränkung von Sichtbeziehungen durch das Gewerbegebiet und die umgebenen Wälle sind ein Untersuchungsgegenstand des Umweltberichtes.

Auswirkungen auf die Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes sind folgende Tiergruppen aktuell ermittelt, kartiert und bewertet worden:

- Rast- und Zugvögel
- Brutvögel
- Amphibien und
- Nachtfalter

Voraussichtlich werden durch die Realisierung des Gewerbegebietes folgende Beeinträchtigungen wirksam:

- Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von streng geschützten Arten (Sperbergrasmücke und Neuntöter) im Bereich der bestehenden Ruderalfläche
- Verlust einer Ackerfläche mit potenziellen Rast- und Nahrungshabitatfunktionen für Gänse und Schwäne
- Mögliche Störungen angrenzender Ackerflächen mit bedeutenden Rastplatzfunktionen für Zugvögel um den Faulen See
- Verlust eines wertvollen Insektenlebensraumes, insbesondere für Schmetterlinge, im Bereich der Ruderalfläche

Das Wasser gefüllte Soll sowie der feuchte Niederungsbereich am Wohngebiet Eiserne Hand stellen wertvolle Amphibienlebensräume dar und bleiben erhalten. Ebenso kann durch die Wirksamkeit der Wälle der Schutz des Faulen Sees als bedeutender Lebensraum für zahlreiche Entenarten und Schwäne gewährleistet werden.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt können im Rahmen der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Auswirkungen auf die Pflanzen

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine Kartierung der Biotope und floristischen Besonderheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden in erster Linie durch die direkte Inanspruchnahme von Grundflächen verursacht.

Hiervon sind in erster Linie folgende Biotope betroffen:

- Leicht verbuschte Grünlandbrache
- Acker
- Gehölzpflanzungen am umzuverlegenden Radweg

Die beiden überbauten Sölle sind vorwiegend trocken und weisen keine floristischen Besonderheiten auf. Wertvolle Biotope, wie das Wasser gefüllte Soll, sowie der Niederungsbereich am Wohngebiet Eiserne Hand können erhalten werden.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt können im Rahmen der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Auswirkungen auf den Boden

Erhebliche Auswirkungen von natürlichen Bodenfunktionen sind dann zu erwarten, wenn festgestellte Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden. So befinden sich im gesamten unbebauten B-Plangebiet Böden, die als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eingestuft werden können.

Die Tieflehm- und Lehmböden im Bereich des Ackers erhalten ihre hohe Werteinstufung aufgrund der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit, die Niedermoorböden im Bereich der Sölle aufgrund ihres sehr hohen Lebensraumpotenzials.

Vorwiegend werden sandige Lehme und Lehme überbaut bzw. abgeschoben und im Bereich der Erdwälle wieder aufgeschüttet. Aufgrund der Bodenarten weist der Boden hohe nutzbare Feld- und Luftkapazitäten auf, was auf einen optimalen, Luft- und Wasserhaushalt schließen lässt. Durch den Lehmanteil kann ebenfalls eine hohe Kationenaustauschkapazität und damit ausgeprägte Puffer- und Filterfunktionen festgestellt werden.

Aufgrund dieser besonderen Bodenmerkmale der betroffenen Böden (Nieder Moore im Bereich der Sölle und Parabraunerden im Bereich des Ackers) sind im gesamten Bereich innerhalb der Baugrenze und im Bereich der künstlich aufgeschütteten Wälle und Verkehrsanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer

Die Inanspruchnahme der zwei trocken gefallenen Sölle stellt eine erhebliche Auswirkung auf die das Schutzgut Oberflächenwasser dar. Die eutrophen Standgewässer stellen Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung dar.

Beeinträchtigungen der Fließgewässer, wie der Zufluss zum Wolfsburger Graben, sind nicht zu erwarten. Er wird nicht in Anspruch genommen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird nach Norden abgeleitet, in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und dem bestehenden Gewerbegebiet Haffeld – Süd als Brauchwasser wieder zugeführt. Eine Ableitung in die nächste Vorflut, wie den Wolfsburger Graben erfolgt nicht. Über die planerische Ausgestaltung und Anpassung der Baugrenze wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht von dem geplanten Gewerbegebiet in Anspruch genommen. Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz werden ebenfalls vom Vorhaben nicht berührt.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet > 10 m. Eine direkte Beeinträchtigung bzw. baubedingte Offenlegung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Bei einem kF-Wert von $1 - 2,5 \times 10^{-4}$ m/s kann nur von einer mittleren bis geringen Wasserdurchlässigkeit ausgegangen werden. So dass die Grundwasserneubildungsfunktion nicht bedeutend ist. Eine Versiegelung der Gewerbegebietsflächen wird demnach keine erheblichen Auswirkungen auf die Quantität des Grundwassers nach sich ziehen.

Unter Beachtung der einschlägigen bau- und betriebsbedingten Sicherheitsvorkehrungen in Bezug auf Wasser gefährdende Stoffe können auch qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Luft

Die Daten des Kurzberichtes zur Luftgüte des Jahres 2004 für Mecklenburg-Vorpommern bestätigen die allgemein gute Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern. Die Immissionen an Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Blei, Benzol und Ruß sind

landesweit auch im Jahr 2004 weiter gesunken und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV bzw. 33. BImSchV für Ozon.

Nach witterungsbedingtem Anstieg der Feinstaub- und Stickstoffdioxidwerte in den Jahren 2002 und 2003 ist insbesondere beim Feinstaub aber auch beim Stickstoffdioxid ein Rückgang der Immissionsbelastung im Jahr 2004 zu verzeichnen. Für beide Schadstoffe wurden die jeweils gültigen Grenzwerte an allen Messstationen im gesamten Bundesland im Jahr 2004 eingehalten. Ebenso wie bei den anderen Luftschadstoffen liegen die Konzentrationswerte für Ozon im Jahr 2004 aufgrund der für die Ozonbildung eher ungünstigen Witterungsbedingungen im Sommer 2004 weit unter denen der Vorjahre.

Unter der Voraussetzung, dass für ggf. durchzuführende nachgelagerte Zulassungsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG für eine konkrete Anlage nach der 4. BImSchV die Immissionswerte der TA-Luft eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Hinsichtlich der klimaökologischen Ausgleichsfunktionen weist die Ackerfläche auf der das Gewerbegebiet vorgesehen ist, eine besondere Bedeutung als Frischluftschneise zwischen der Ostsee und dem Stadtgebiet Wismar dar.

Die Freiflächen zwischen den vorhandenen Gewerbegebieten Haffeld-Süd und Hoher Damm werden jedoch nicht vollständig bebaut. Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten des B-Plangebietes kann weiter, wenn auch in eingeschränktem Maße, Funktionen als Ventilationsbahn ausüben.

Um erhebliche Auswirkungen auf das Geländeklima zu vermeiden, bzw. zu mindern, ist in den ggf. durchzuführenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäudeausrichtungen und die Lage der Freiflächen im Gewerbegebiet derart geplant werden, dass keine Barrierewirkungen für Luftaustauschprozesse zwischen der Ostsee und den bebauten Bereichen der Stadt Wismar entstehen. So sollten z.B. größere Gebäudekomplexe eher in Nord-Süd Richtung angeordnet werden.

Auswirkungen auf die Landschaft

Gemäß der Analyse der Landschaft sind im Bereich der der F-Planänderung zwei Betrachtungsebenen für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu berücksichtigen:

- der optisch-ästhetische Erlebniswert der Landschaft und
- die Blickbeziehungen von Standorten unterschiedlicher Aufenthaltsqualität.

Da es sich bei dem B-Plangebiet um einen landschaftsprägenden Raum mit hohem optisch-ästhetischen Erlebniswert handelt, ist eine Inanspruchnahme immer auch mit einer erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild verbunden.

Ferner werden die Blickbeziehungen von Standorten mit hoher Aufenthaltsqualität (Standorte: Rad-Wanderweg und Wohngebiet Eiserne Hand) erheblich gestört.

Über die festgesetzten Gebäudehöhen von 12 m und zum Teil weit darüber, wird das Gewerbegebiet auch weithin z.B. von Redentin oder der Kleingartensiedlung am

Schwanzbusch, sichtbar sein. Dies verursacht jedoch keine erheblichen Auswirkungen, da jetzt schon von diesen Standorten die Blickbeziehungen von der Silhouette des Gewerbegebietes Haffeld-Süd stark vorbelastet sind.

Die festgestellten erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild können innerhalb des Geltungsbereiches kaum vermieden werden. Die Anlage von begrünten Wällen sind jedoch geeignet die Beeinträchtigungen zu mindern.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls Gegenstand der Eingriffregelung. Landschaftsbild aufwertende Maßnahmen werden Bestandteil des Ausgleichskonzeptes sein.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die vermuteten neolithischen Fundstellen im Bereich der F-Planänderung werden entsprechend der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes frühzeitig dokumentiert und gesichert. In Abstimmung mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V erfolgt eine archäologische Prospektion der B-Planfläche sowie die Bergung der perspektivisch beeinträchtigten Bodendenkmale.

7.4 Berücksichtigung der europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL)

Für das SPA - Gebiet Küstenlandschaft Wismarbucht (Europäische Vogelschutzgebiet DE 2034-401) und deren potenzieller Erweiterungsflächen innerhalb des IBA - Gebietes Wismarbucht und Salzhaff (MV-023) wird eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzweckes dieses Gebietes zu erwarten sind.

In Würdigung der Belange des Vogelschutzes und unter Beachtung des Potentials am Faulen See sind die Modellierungen des Geländes und die Ausbildung der Wälle im Rahmen der verbindlichen Planung zu präzisieren. Auf die Vogelflugbewegung ist im Zusammenhang mit den Böschungen der Wälle einzugehen.

Im Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan erfolgt keine Höhenfestsetzung. Die Höhenfestsetzung wird im Bebauungsplan vorgenommen. Die Höhen werden im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wälle nach Norden so vorgesehen, dass visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und des „Faulen Sees“ weitgehend ausgeschlossen werden können.

In einem Schreiben vom Umweltministerium vom 21.02.2006 wurde bestätigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“, Teile der Fläche berühren den Bereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, kein Bestandteil der Vorschlagsliste zur Nachmeldung Europäischer Vogelschutzgebiete ist. Für die Flächen liegen bereichsweise Nachträge von Konzentrationen rastender (äsender) Rastvogelarten vor. Aufgrund der Nähe zu den bereits bestehenden anthropogenen Vorprägungen des Bereiches sind die Flächen jedoch nicht im Sinne von „geeignetsten Flächen“ für eine Nachmeldung Europäischer Vogelschutzgebiete vorgesehen. Die abschließende Bewertung der Eignung der Fläche erfolgt durch die Europäische Kommission selbst. Die genannte FFH-Verträglichkeitsstudie für das NATURA 2000 Gebiet – SPA-Gebiet Küstenlandschaft

Wismarbucht (DE 2034-401) wurde erstellt, um die Aussage des Umweltministeriums fachlich zu untersetzen. Da erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des notifizierten SPA-Küstenlandschaft Wismarbucht durch Vorhaben nicht zu erwarten sind, kann die planungsrechtliche Sicherung weiter verfolgt werden.

Für das NATURA 2000 Gebiet FFH - Gebiet Wismarbucht (DE 1934-302) besteht zu keiner Zeit die Möglichkeit einer Beeinträchtigung. Von einer FFH-Verträglichkeitsprüfung für diese Gebiet wird deshalb abgesehen.

7.5 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich und zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Gegensatz zur UVP oder FFH-VP abschließend zu behandeln.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfolgt in einem separat zu erarbeitenden Grünordnungsplan. Art und Umfang der Maßnahmen werden nach der Methode des LUNG 1999 anhand eines Biotopwertverfahrens ermittelt.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt folgende Maßnahmenkomplexe über grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Geltungsbereiches und Flächenkauf, dingliche Sicherung bzw. städtebauliche Verträge außerhalb des Geltungsbereich langfristig zu sichern:

1. Extensivierung, Anpflanzungen und Anlage eines Kleingewässer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes Haffeld Nord.
2. Naturschutzfachliche Aufwertung von Äckern im Gebiet der Hansestadt Wismar (Kroonskamp) durch Umwandlung in Sukzessionsflächen.
3. Naturschutzfachliche Aufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Jamel.
4. Entwicklung eines Kalkflachmoores am Tressower See.
5. Naturschutzfachliche Aufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Klein Woltersdorf.
6. Naturschutzfachliche Aufwertung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen bei Gägelow.

Um Störungen nördlich angrenzender Ackerflächen mit bedeutenden Rastplatzfunktionen für Zugvögel um den „Faulen See“ weitgehend auszuschließen, werden Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen im Nordteil der Gewerbegebietsflächen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 21/91 festgesetzt. Damit sollen visuelle Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen und des „Faulen Sees“ ausgeschlossen werden.

Alle Maßnahmen liegen in Nordwestmecklenburg bzw. innerhalb der Hansestadt Wismar und sind geeignet im funktional räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche die

beeinträchtigten Schutzgüter und Naturhaushaltsfunktionen sowie das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren.

Nach dem rechnerischen Verfahren des LUNG 1999 wird durch die o.a. Kompensationsmaßnahmen ein leichtes Defizit im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichbilanz erzielt. Insgesamt stehen mehr als 50 ha Ausgleichsflächen ca. 44 ha Gewerbegebietsflächen gegenüber.

7.6 Planungsalternativen

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, wird die Verpflichtung zur sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Da die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes Haffeld Nord branchen- und betriebsspezifisch an das Holz verarbeitende Gewerbe gekoppelt ist, sind großräumige Standortanalysen, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, nicht sinnvoll und Ziel führend.

Alternativplanungen beschränken sich daher im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Änderung des FNP) Gewerbegebiet Haffeld Nord auf die Flächen im Nahbereich der vorhandenen Holz verarbeitenden Betrieb am Haffeld. Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt daher eine umweltfachliche Gegenüberstellung von zwei Varianten

1. Ursprüngliche FNP-Ausweisung (GE-Haffeld Nord mit direktem Anschluss an GE Hoher Damm)
2. Beabsichtigte FNP-Ausweisung (GE-Haffeld Nord mit direktem Anschluss an das GE Haffeld Süd)

Großräumige Standortprüfungen und –entscheidungen sind bereits in vorgelagerten Verfahren (Regionales Raumordnungsprogramm, Landesraumordnungsprogramm) getroffen worden.

Der Umweltbericht in der Langfassung wird die Prüfung der Planalternativen hinreichend und nachvollziehbar dokumentieren.

7.7 Maßnahmen zur Überwachung unvorherzusehender, nachteiliger Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der F-Planänderung eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Monitoring – Maßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt. Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen

7.8 Zusammenfassende Darstellung

Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung der F-Planänderung und ermöglicht vollständig die Berücksichtigung aller nach dem BauGB beschriebenen Umweltbelange für eine ordnungsgemäße Abwägung durch die Hansestadt Wismar.

Entsprechend dem Konkretisierungsgrad eines Bebauungsplanes wird der Umweltbericht fortgeschrieben. Dieser enthält zusätzlich eine FFH-Verträglichkeitsstudie für das SPA-Gebiet Wismarbucht sowie einen Grünordnungsplan zur Abhandlung der Eingriffsregelung.

8.0 Hinweise

8.1 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Gesamtplanes, Bereich des Untersuchungsrahmens der Prüfung der Umweltbelange, sind/waren vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt. Da diese durch Baumaßnahmen zerstört würden, war der Verursacher der Eingriffe verpflichtet, die fachgerechte Bergung und Dokumentation abzusichern. Zwischen der Hansestadt Wismar und dem damaligen Landesamt für Bodendenkmalpflege – jetzt Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege – wurde die archäologische Erhebung des tatsächlichen Denkmalbestandes im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die anschließende Ausgrabung vereinbart. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden im September und Oktober 2005 Qualität und Quantität und Ausdehnung der archäologischen Denkmäler im mehr als 50 ha großen Areal festgestellt. Neben einigen vereinzelt liegenden größeren Befunden wurden 3 Befundkonzentrationen ausgemacht. Dabei handelt es sich um den im Westen gelegenen Feuerstellenkultplatz, um das bereits im Verlauf des Nord-Ost-Zubringers angeschnittene bronzezeitliche Siedlungsareal mit dem Werkplatz eines Bronzehandwerkers sowie um ein zweites Siedlungsareal. Im Rahmen der Hauptuntersuchung wurden anschließend in 3 Teilbereichen großflächige Bergungs- und Dokumentationsarbeiten durchgeführt. Während der archäologischen Ausgrabung wurden insgesamt 8.225 m² vollständig untersucht. Nachdem die Untersuchungsflächen zunächst ca. 30 bis 40 cm tief mit einer Kettenraupe abgeschoben und anschließend die restliche Mutterbodenauflage mit einem Bagger vorsichtig abgezogen wurde, folgte die weitere Freilegung der archäologischen Befunde in Handarbeit. Auf den untersuchten Flächen wurden insgesamt 198 Befunde festgestellt. Es handelte sich um zum Teil über 2,00 m tiefe und fundreiche Gruben, um Pfostenlöcher der urgeschichtlichen Besiedlung und um Feuerstellen. Der Hauptbestandteil des geborgenen Fundgutes besteht aus einfacher Siedlungskeramik. Es wurden aber auch geschnitzte Knochenwerkzeuge und einige Metallartefakte gefunden. Die 3 genannten Fundplätze wurden näher untersucht.

Das reiche Spektrum an Funden ist für die weitere wissenschaftliche Forschung von großer Bedeutung. Nach Durchführung der archäologischen Hauptuntersuchung sind die Vorgaben für eine planungsrechtliche Absicherung erfolgt. Erhebungen zum tatsächlichen Bestand an Bodendenkmalen, zu ihrer Ausdehnung und Lage, wurden abschließend vorgenommen. In Abstimmung mit dem Landesamt erfolgte eine archäologische Prospektion sowie die Bergung der perspektivisch beeinträchtigten Bodendenkmale.

Für alle darüber hinaus zufällig entdeckten Funde oder auffälligen Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12 ff.), zuletzt geändert durch

Artikel 17 des Gesetzes vom 22. November 2001 (GVOBl. M-V S. 438), die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

8.2 Hochwasserschutz

Eine Regelung zur Höhenlage überbaubarer Flächen über 3,20 m erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Anforderungen des Generalplans „Küsten- und Hochwasserschutz M-V“ für die Wismarbucht berücksichtigt werden. Danach gilt für die Wismarbucht ein BHW von 3,20 m über NN, zusätzlich Wellenauflauf. Unter dem Aspekt der Hochwassergefährdung sind die Mindesthöhen für gewerblich genutzte Gebäude von 2,20 m über NN OK Fußboden einzuhalten. Diese Anforderungen lassen sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan regeln.

8.3 Katastrophenschutz

Für den Bereich der Planänderung bzw. Untersuchungsbereich für die Prüfung der Umweltbelange wurde durch das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern eine Abgrenzung des Bereiches, für den die Wahrscheinlichkeit einer Kampfmittelbelastung gegeben ist, mitgeteilt. Der Bereich, der als wahrscheinlich kampfmittelbelastetes Gebiet eingestuft ist, wird in der Plangrundlage dargestellt. Bei der archäologischen Untersuchung erfolgte bereits eine Baubegleitung durch das Landesamt für Katastrophenschutz. Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorbereitungen und Erschließung sind die Anforderungen des Landesamtes für Katastrophenschutz zu beachten.

Arbeitsvermerke

Gebilligt durch Beschluß der Bürgerschaft am: 27.04.2006

Ausgefertigt am:

Pomma: Wilcken
Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



[Signature]
Huschauer
Amtsleiter Bauamt
u. Abt.-leiter Stadtplanung