

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUR 35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**„UMWANDLUNG VON GRÜNFLÄCHE IN GEWERBLICHE BAUFLÄCHE UND
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE IN GRÜNFLÄCHE IM BEREICH HAFFELD NORD“**

§ 6 ABS. 5 SATZ 3 BAUGB

1. Planungserfordernis und Planungsabsichten

1.1 Planungserfordernis

Im Verfahren 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 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 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, Grünfläche zu Ausgleichs- und Ersatzzwecken ausgewiesen.

1.2 Planungsabsichten

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein weiterer Gewerbestandort in der Hansestadt Wismar vorbereitet. Geplant ist die Vorbereitung von Ansiedlungsflächen zwischen dem Gebiet „Hoher Damm“, dem Gewerbegebiet Haffeld Süd (B-Plan Nr. 46/97) und dem Nordostzubringer.

Neben der Ausweisung von Flächen für Gewerbe sollen in den östlichen Bereichen auch Grünflächen im Übergang zu den empfindlichen Nutzungen erhalten bleiben.

Die Erhaltung des natürlichen Niederungsbereiches wird durch Verbreiterung der Grünfläche im Rahmen des Änderungsverfahrens unterstützt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Anlass und Aufgabenstellung des Umweltberichtes

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

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.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“ wurde ein Schallgutachten erarbeitet, dass Emissionskontingente (immissionsbezogene Flächenschalleleistungspegel, IFSP) für das Gewerbegebiet ausweist. Die Einhaltung dieser Kontingente ist durch die künftigen Betreiber und Nutzer der Flächen nachzuweisen, damit die Zielwerte für die Gesamtbelastung an den Immissionsorten nicht überschritten werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerdem Wälle geplant, die eine aktive Schallschutzmaßnahme darstellen.

Bei Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente sind erhebliche Auswirkungen durch Schallimmission des Gewerbegebietes auf die Wohnbereiche nicht zu erwarten.

Mit Beeinträchtigungen auf die Tierwelt ist bei Realisierung des Gewerbegebietes zu rechnen, dies sind u.a. Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von streng geschützten Arten, Verlust einer Ackerfläche mit Rast- und Nahrungshabitatfunktionen für Gänse und Schwäne, mögliche Störungen angrenzender Ackerflächen mit bedeutenden Rastplatzfunktionen für Zugvögel um den Faulen See und Verlust eines wertvollen Insektenlebensraumes.

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

Als erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ist die Inanspruchnahme von Biotopen, u.a. einer verbuschten Grünlandbrache, von Acker und Gehölzpflanzungen zu nennen.

Aufgrund von besonderen Bodenmerkmalen einiger betroffener Bereiche sind im gesamten Bereich innerhalb der Baugrenzen und im Bereich der aufgeschütteten Wälle und Verkehrsanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenfunktion zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Fließgewässern sind nicht zu erwarten, Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz werden vom Vorhaben nicht berührt.

Das Schutzgut Oberflächenwasser wird beeinträchtigt durch die Inanspruchnahme der zwei trocken gefallen Sölle. Qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser können bei Einhaltung aller Sicherheitsvorkehrungen ausgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung, dass für ggf. nachgelagerte Zulassungsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren die Immissionswerte der TA-Luft eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu befürchten.

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

Diese Auswirkungen können innerhalb des Geltungsbereiches kaum vermieden werden, die Anlagen von begrünten Wällen sind jedoch geeignet, die Beeinträchtigungen zu mindern.

2.3 Berücksichtigung der europäischen Richtlinien

Für das SPA-Gebiet Küstenlandschaft Wismarbucht (Europäisches 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. Gegenwärtig ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzweckes dieses Gebietes zu erwarten sind.

Für das NATURA 2000 Gebiet FFH – Gebiet Wismarbucht (DE 1934-302) besteht zu keiner Zeit die Möglichkeit einer Beeinträchtigung.

2.4 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen

Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfolgt in einem separat erarbeiteten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Hier wurden Art und Umfang der Maßnahmen nach der Methode des LUNG 1999 anhand eines Biotopwertverfahrens ermittelt.

Im Grünordnungsplan wurden die entsprechenden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes und die externen Maßnahmen, die über Flächenkauf bzw. dingliche Sicherung zu sichern sind, festgeschrieben.

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. Insgesamt stehen mehr als 50 ha Ausgleichsflächen ca 44 ha Gewerbegebietsflächen gegenüber.

2.5 Alternativenprüfung

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

Alternativplanungen beschränken sich im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Haffeld auf die Flächen im Nahbereich der vorhandenen holzverarbeitenden Betriebe.

2.6 Bodendenkmalpflege

Im Bereich Haffeld Nord waren vor – und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt. Durch das damalige Landesamt für Bodendenkmalpflege – jetzt Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege wurde eine archäologische Prospektion sowie die Bergung der perspektivisch beeinträchtigten Bodendenkmale vorgenommen.

3.0 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die während der Behördenbeteiligung abgegebenen Anregungen und Hinweise wurden im Verfahren der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt bzw. in die Abwägung eingestellt. Grundsätzliche Bedenken zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes bestanden nicht. Während der Öffentlichkeitsbeteiligungen erfolgten keine Anregungen zum vorgelegten Planentwurf.