

# HANSESTADT WISMAR



STAND: **Beschlussvorlage**  
**Endgültiges Exemplar**

## BEGRÜNDUNG

### 61. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT WISMAR

- UMWANDLUNG VON FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT  
 IN GEWERBEGEBIET, GRÜNFLÄCHE UND  
 FLÄCHE FÜR WALD IM BEREICH DAMMHUSEN -

# B E G R Ü N D U N G

zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald im Bereich Dammhusen“ im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dammhusen“

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Bestandteile der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.4 Rechtsgrundlagen	6
<b>3. Gründe für die Aufstellung der Bauleitplanung</b>	<b>8</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	11
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	11
4.5 Flächennutzungsplan (Bestand)	13
4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	13
4.7 Landschaftsplan	13
4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte	13
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>14</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
5.2 Naturräumlicher Bestand	17
<b>6. Planungsziele und städtebauliches Konzept</b>	<b>20</b>
6.1 Planungsziel	20
6.2 Städtebauliches Konzept	23
<b>7. Darlegungen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90</b>	<b>25</b>
7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung	25
7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes	25

7.3	Verkehrliche Erschließung	25
7.4	Ver- und Entsorgung	25
7.5	Immissions- und Klimaschutz	27
7.6	Grünflächen	27
7.7	Flächen für Wald	28
7.8	Auswirkungen der Planung	28
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>28</b>

---

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

---

<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>30</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>30</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>31</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>32</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	32
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	35
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	48
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	54
<b>6</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>56</b>
<b>7</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>57</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	57
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	57
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>57</b>

---

## **TEIL 3 Ausfertigung**

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>59</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>59</b>

## **Teil 1                    Städtebaulicher Teil**

---

### **1.            Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 23.02.2017 beschlossen, die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ aufzustellen. Im Rahmen dieser Änderung wird der Bereich zwischen der Straße „An der Westtangente“ und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 6/90 im Abstand von ca. 35 m bis 75 m zur westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Wismar betrachtet.

Die bisher im Bebauungsplan für gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich festgesetzten Flächen sollen um westlich angrenzende Flächen ergänzt werden. Anstelle der bisher in dem seit dem 09.04.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Dammmhusen durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch andere geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

Nach Erwerb eines Gewerbegrundstückes „An der Westtangente“ durch die MV Werften Fertigmodule Property GmbH beabsichtigt das Unternehmen die Erweiterung des Gewerbegebietes um Teile der bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche. Die Hansestadt Wismar sieht mit der Änderung der Nutzung auf diesen Flächen kein Abweichen vom Grundkonzept der städtebaulich räumlichen Entwicklung. Aufgrund des nun anstehenden Bedarfs zur Gewerbeentwicklung sollen die bisher für eine andere Art der Nutzung vorgesehenen Flächen als Ergänzung des vorhandenen Gewerbebestandes vorbereitet werden. Damit im Zusammenhang stehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind bis zum Abschluss des Verfahrens auszugleichen.

Der Werftstandort im Gewerbegebiet West, der sowohl aus historischer Entwicklung als auch unter heutiger Sichtweise die Hansestadt Wismar maßgeblich prägt, ist für das Mittelzentrum Hansestadt Wismar von großer Bedeutung. Die weitere Ergänzung am Standort Dammmhusen soll dem Firmenverbund für eine leistungsfähige Produktion und Entwicklung dienen. Diese Absicht steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Hansestadt Wismar zur gewerblichen und industriellen Entwicklung.

Im Zusammenhang mit der Planung und Vorbereitung des Gewerbebestandes auf der Ergänzungsfläche ist eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Am 23.02.2017 beschloss deshalb die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar auch, dass das Bauleitplanverfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet und Grünfläche im Bereich Dammmhusen“ durchzuführen ist.

Aufgrund der Entwicklung einer Waldfläche war die Bezeichnung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Beschluss der Bürgerschaft am 30.11.2017 in „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald im Bereich Dammmhusen“ anzupassen.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Änderungsbereich befindet sich in Dammhusen am westlichen Rand der Hansestadt Wismar in Nachbarschaft zur Gemeinde Barnekow. Er bezieht Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar ein und berücksichtigt die Flächen zwischen dem Bebauungsplan und der westlichen Stadtgrenze.

Der Bereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: von der Dammhusener Chaussee (L 012)
- im Osten: vom Gewerbegrundstück An der Westtangente 1 (MV Werften Fertigmodule GmbH)
- im Süden: von der Fläche für die Landwirtschaft westlich des Gewerbegrundstücks An der Westtangente 1 (Sonnenstromfabrik) – naturnaher Grünzug mit Gewässer 2. Ordnung
- im Westen: von der westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Wismar.

Der Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt eine Fläche von ca. 2,92 ha ein.

Die Lage und der Umfang des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung sowie dem Luftbild zu entnehmen.



**Abb. 1:** Darstellung des Geltungsbereiches der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes auf dem Luftbild mit realer Nutzung, Quelle: [www.gaia-mv.de](http://www.gaia-mv.de), mit eigener Bearbeitung

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Darstellung der Zielsetzungen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes dient ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar. Die Karte liegt im Maßstab M 1:10.000 vor und wird im Aufstellungsverfahren in diesem Maßstab verwendet.

## 2.3 Bestandteile der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als auch die vorgesehene Änderung. Der Änderungsbereich ist sowohl für die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes als auch für die Planziele dargestellt. Bestandteil der Begründung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange. Gegenstand der Unterlagen ist auch die Faunistische Bestandserfassung und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie eine Schalluntersuchung.

In der Begründung werden entsprechend dem Stand des Verfahrens

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

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erfolgt gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- „Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ der Hansestadt Wismar“ (Ansiedlung der MV Werften Fertigmodule GmbH im Teilgebiet GE 6), Gutachten Nr. 17-06-6, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 23879 Mölln vom 07.07.2017 einschließlich zwei Ergänzungen vom 20.07.2017 und vom 26.07.2017
- "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)" zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ der Hansestadt Wismar, Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen, Stand: 06. Juli 2017.

Die Unterlagen werden sowohl für das Verfahren zur Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zur Erstellung der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar verwendet. Sie werden jedoch nur als Anlage der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, die der rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Vorbereitung dient, beigefügt. Gegenstand der Begründung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darlegung zur besonderen Eignung des Standortes in Bezug auf die Erweiterung des Gewerbes in Dammhusen.

## **2.4 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Hinweis: Am 13. Mai 2017 ist das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBauRUG)“ in Kraft getreten. Die Hansestadt Wismar hat gemäß § 245c Abs. 1 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt und macht von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB Gebrauch. Es gilt somit das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art. 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1842)
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GOVBl. M-V S. 432)
- VAWS Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung – vom 05. Oktober 1993 (GVOBl. M-V S. 887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr. 15, S. 862)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- NatSchAG MV Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66)
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)
- VSGLVO M-V Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)

- Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.4 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1842)
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

### **3. Gründe für die Aufstellung der Bauleitplanung**

Das Unternehmen MV Werften Fertigmodule Property GmbH hat im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6/90 ein vorhandenes, bereits bebautes Gewerbegrundstück An der Westtangente 1 sowie ein benachbartes, derzeit als Grünfläche festgesetztes Grundstück erworben.

Teilflächen befinden sich innerhalb des Bereiches der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar.

Die vom Unternehmen erworbenen Grundstücke sollen für die Herstellung von Kabinen durch die MV Werften Fertigmodule GmbH genutzt werden. Das neue Betriebsgelände ist aus Sicht der MV Werften vorzugsweise geeignet.

Für einen reibungslosen Ablauf des Produktionsprozesses ist am Standort auch die Lagerung der hier hergestellten Kabinen vorgesehen.

Das bisher zur Verfügung stehende Grundstück genügt für die Lagerung (zwischenzeitliche Lagerung) der Kabinen nicht; neben den bereits vorhandenen Hallen sind Möglichkeiten für die weitere bauliche Nutzung unmittelbar auf dem Grundstück nicht gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen nur durch Inanspruchnahme von Flächen im westlichen Anschluss an die genutzten Gewerbeflächen, die in der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 6/90 als Grünfläche festgesetzt sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6/90 sind Teile dieser Flächen als Grünfläche (Ausgleichsfläche) festgesetzt. Eine Überplanung der Flächen zugunsten von gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbegebiet ist erforderlich.

Alternativ wurden für die Errichtung des Kabinenlagers auch Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite innerhalb des Gewerbegebietes überprüft. Jedoch ist für einen reibungslosen Ablauf nach der Herstellung der Schiffskabinen eine Zwischenlagerung auf dem Betriebsgelände in unmittelbarer Nähe zur Produktionsstätte erforderlich. Somit sind nur Flächen im unmittelbaren Anschluss für das Vorhaben geeignet. Eine Querung der Straße mit den fertig gestellten Kabinen zur Lagerung würde sowohl aus Sicherheits- als auch aus logistischen und wirtschaftlichen Gründen einen erheblichen Mehrbedarf verursachen.

Aus diesem Grund sollen sämtliche Nutzungen auf einem geschlossenen Gewerbegrundstück entstehen.

Im Gegenzug sind die für die Stärkung des Produktionsstandortes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft andernorts auszugleichen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar als verbindliche Bauleitplanung wird also erforderlich, um an dem bereits geeigneten Standort bessere Voraussetzungen für einen reibungslosen Betrieb zu schaffen.

Im Parallelverfahren hierzu ist das Aufstellungsverfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes geht über die Flächen des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar hinaus.

Flächen im Geltungsbereich der 61. Änderung sollen künftig als Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald dargestellt werden.

#### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

##### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Eine der Grundlagen der übergeordneten Planung ist das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung vom 08.06.2016. Das LEP M-V gibt die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung vor.

Im LEP M-V wird ausgeführt:

"Das Mittelzentrum Wismar nimmt in Teilbereichen z. B. als Hochschulstandort, bei der gewerblichen Wirtschaft und der Hafenwirtschaft, oberzentrale Funktionen wahr (LEP M-V 2016; S. 29)."

Somit entspricht die Planungsabsicht den Zielen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern.

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

Eine weitere Grundlage für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) über das die entsprechende Landesverordnung am 31.08.2011 in Kraft getreten ist.

Das RREP WM untersetzt für die Region Westmecklenburg die Ziele der Landesplanung und Raumentwicklung.

Entsprechend dem RREP ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Letzteres wird hier u.a. so begründet: „Wismar ist mit seinem Seehafen sowie der Werft- und Holzindustrie das bedeutendste Wirtschaftszentrum Westmecklenburgs“.

Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM u.a. wie folgt untersetzt:

„Mittelzentren sollen als

- Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot gestärkt und weiterentwickelt werden.“

Als Ziel der Raumordnung wurde formuliert (3.2.1 (5) RREP WM):  
“In der Hansestadt Wismar sind die oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln. Dies wird damit begründet, dass sich die Hansestadt Wismar, aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort, deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region abhebt. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken.”

Da im Rahmen des Vorhabens ehemalige Gewerbehallen und Gewerbegebiete umgenutzt werden, wird dem Ziel der Raumordnung Rechnung getragen, dass die "Nutzung bereits erschlossener, ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzter Objekte oder leerstehender Bausubstanz vor allem auch in den Ortskernen Vorrang" hat (RREP WM; S. 56).

Das Gewerbegebiet Dammhusen ist unmittelbar an das überregionale Straßennetz angebunden, das auch in der Karte des RREP Westmecklenburg entsprechend hervorgehoben ist.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 17.05.2017 mitgeteilt, dass die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Die Grundzüge entsprechen der Bewertung der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar.

Als Auszug der Stellungnahme wird hier aufgeführt:

„Der Hansestadt Wismar wird gemäß Programmsatz 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Gemäß den Programmsätzen 3.2 (7) LEP M-V und 3.2.1 (4) RREP MW sollen die Mittelzentren in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin soll gemäß Programmsatz 4.1 (2) LEP M-V die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte konzentriert werden bzw. gemäß Programmsatz 4.1 (4) RREP MW die Ausweisung gewerblicher Siedlungsflächen in den zentralen Orten erfolgen. Das o.g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Ferner ist die Hansestadt Wismar gemäß Programmsatz 4.3.1 (2) RREP WM ein bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie. Bedeutsame Entwicklungsstandorte für Gewerbe und Industrie stehen gemäß Programmsatz 4.3.1 (3) RREP WM vorrangig für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen. Das o.g. Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Das o.g. Vorhaben entspricht außerdem dem Programmsatz 3.2.1 (5) Z RREP WM, wonach die Hansestadt Wismar mit ihren oberzentralen Teilfunktionen als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort sowie als See- und Hafenstandort zu sichern und zu entwickeln ist.

Bezogen auf das Plangebiet sind laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM folgende raumordnerischen Festsetzungen dargestellt.

- Ausweisung als Vorgehaltsgebiet Landwirtschaft (4.5 (3) LEP m-V; 3.1.4 (1) RREP WM),
- Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (4.6 (4) LEP M-V) und
- Ausweisung als Tourismusentwicklungsraum (3.1.3 (3) RREP M-V).

Da die Planung keine landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Flächen beansprucht, werden weder die Belange der Landwirtschaft noch des Tourismus nachteilig berührt“.

#### **4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das gutachtliche Landschaftsprogramm (Stand 2003) ist die Fachplanung des Naturschutzes auf Landesebene.

Hier wird bezüglich der baulichen Entwicklung formuliert, dass einer Zersiedlung von Landschaft entgegenzuwirken ist. Daher wird empfohlen Siedlungen, Industrie und Gewerbe vorrangig z.B. durch Sanierung bestehender Bausubstanz oder Umnutzung bebauter Flächen zu entwickeln. Neue Flächen sollten möglichst im Anschluss an bebaute Flächen ausgewiesen werden. Sie sollen erst beansprucht werden, wenn alle Möglichkeiten in bestehenden Flächen ausgeschöpft wurden (GLP M-V; S. 253).

Diesen Grundsätzen wird Rechnung getragen: Für die geplante Ansiedlung des Betriebes zur Schiffskabinenherstellung wird überwiegend bestehende Bausubstanz genutzt. Gebäude und Anlagen einer ursprünglich anders gewerblich orientierten Firma sollen nachgenutzt werden. Die bereits vorhandenen Flächen genügen den Anforderungen an das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht. Das zu nutzende Betriebsgelände soll erweitert werden. Deshalb sind Erweiterungsflächen im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet für die Erweiterung des Betriebes vorgesehen. Im Vorfeld der Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 prüfte die Stadt Alternativflächen, die den besonderen Produktionsanforderungen und logistischen Anforderungen gerecht werden.

Der hier zur Rede stehende Standort ist der einzige Standort in der Hansestadt Wismar, der die Anforderungen erfüllt und somit für eine Ansiedlung des Betriebes in Frage kommt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass der bereits vorhandene Standort nachgenutzt werden kann.

Das Vorhaben entspricht den Zielen des gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V.

#### **4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Die im Folgenden dargelegten Inhalte beziehen sich auf die erste Fortschreibung des GLRP WM 2008.

Der Änderungsbereich liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland, in der Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und in der Landschaftseinheit Wismarer Land und Insel Poel.

In den Karten des GRLP Westmecklenburg werden für den Änderungsbereich folgende Aussagen getroffen:

- 1) Landschaftsbild: Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes.

- 2) Schutzgebiete: Innerhalb oder angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete.
- 3) Karte I "Analyse der Arten und Lebensräume": Westlich des Änderungsbereiches liegt ein naturnaher Feuchtlebensraum mit geringen Nutzungseinflüssen. Nordwestlich des Änderungsbereiches schließt sich ein naturnaher Wald an.
- 4) Karte III "Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen":
  - Innerhalb des Änderungsbereiches sollen eine Strukturanreicherung der Agrarlandschaft sowie die Sicherung der Rastplatzfunktion weiterer Rastgebiete erfolgen, dies schließt in der Darstellung auch die gesamten Gewerbegebietsflächen des B-Planes Nr. 6/90 mit ein. Hierbei ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Bearbeitung dieser Karte des GLRP die Flächen des Gewerbegebietes noch unbebaut waren. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes sind diese Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes hinfällig.
  - Für den nordwestlich des Änderungsbereiches liegenden Wald wird als Maßnahme die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Wälder ohne Nutzung formuliert.
- 5) Karte IV "Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung":
  - Der nordwestlich des Änderungsbereiches liegende Wald wird als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen definiert und als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege vorgeschlagen.

Es wird grundsätzlich empfohlen "die bauliche Entwicklung von Siedlungen, Industrie und Gewerbe vorrangig durch Sanierung bestehender Bausubstanz, Umnutzung von bebauten Flächen und Nutzung innerörtlicher Baulandreserven" (GLRP WM; S. III-107) umzusetzen. Für die geplante Ansiedlung des Betriebes zur Schiffskabinenherstellung wird überwiegend bestehende Bausubstanz genutzt.

Da die im Änderungsbereich vorhandene Grünfläche zur Erweiterung des Betriebsgeländes umgenutzt werden soll, sind die in Kapitel III.4.7.2. des GLRP genannten Anforderungen und Empfehlungen zur „Konfliktminimierung bei der Ausweisung von Bauflächen und Minimierung des Flächenverbrauchs“ zu beachten. Zur Minimierung von Konflikten mit naturschutzfachlichen Belangen sollten unter anderem „Bereiche mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen“ gemäß Karte IV von der Neuausweisung ausgenommen werden. Der oben genannte naturnahe Wald mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, der nordwestlich des Änderungsbereiches liegt, ist nicht von der Planung betroffen.

Unter Beachtung der im Änderungsbereich liegenden naturnahen Waldflächen und Berücksichtigung bei der Erstellung des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan kann die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielvorgaben des GLRP Westmecklenburg hergestellt werden. Entsprechende Abstimmungen wurden bereits mit der zuständigen Forstbehörde geführt.

#### **4.5 Flächennutzungsplan (Bestand)**

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam. Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem geringen Teil als Grünfläche dargestellt.

Mit Durchführung des Planverfahrens ist die Änderung der Flächendarstellungen in diesem Bereich in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald vorgehen.

#### **4.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**

Neben der Aufstellung des RREP WM obliegt dem Regionalen Planungsverband Westmecklenburg entsprechend § 20 a LPlG M-V auch „die Verwirklichung der darin enthaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung“. Dem entsprechend werden Strategien der Umsetzung aufgezeigt. So wird als eines der Instrumente zur Bewältigung der Auswirkungen des demografischen Wandels auf den Wohnungs- und Städtebau die Steuerung des integrativen Stadtumbaus genannt. „Eine geeignete Grundlage ... [hierfür] bilden Integrierte Stadtentwicklungskonzepte“.

Ein solches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) liegt für die Hansestadt Wismar vor. Mit der 2. Fortschreibung des ISEK, die am 26.09.2013 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen worden ist, wurden als Maßnahmen zur Erfüllung des Entwicklungszieles „Ansiedlung von Unternehmen durch aktive Vermarktung vorhandener und potentieller Standorte“ in der Hansestadt Wismar und seines Stadt-Umland-Bereiches formuliert.

Die Entwicklung dieses Standortes ist zudem in engem Zusammenhang mit dem Ausbau maritimer Wirtschaft zu sehen.

#### **4.7 Landschaftsplan**

Vorgaben aus einem Landschaftsplan sind nicht zu berücksichtigen.

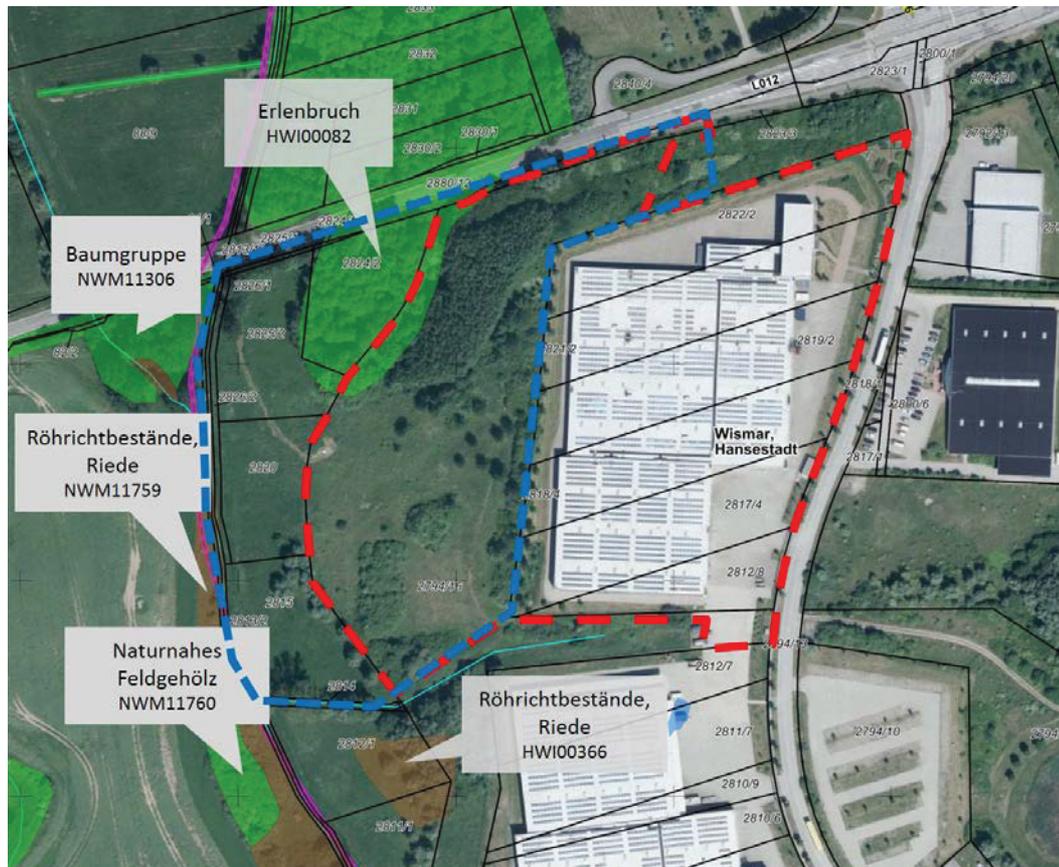
#### **4.8 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich in rund 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ (DE 2134-301). In südöstlicher Richtung rund 2 km entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“.

Nordwestlich befindet sich im Änderungsbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Abb. 4). Aufgrund seiner geringen Größe wird es im Flächennutzungsplan innerhalb von Grünflächen dargestellt. Es handelt sich dabei um einen naturnahen Erlenbruchwald, der ursprünglich zum Kartierungszeitraum (1996) mit dem Erlenbruchwald nördlich der L012 zusammenhing. Der Erlenbruchwald am Plangebiet bildet mit dem sich im Plangebiet befindenden jüngeren Erlenbestand sowie mit angrenzenden Gebüschflächen mittlerweile eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurden diese Flächen als zusammenhängender Wald nach § 2 LWaldG M-V festgelegt. Der Erlenbruchwald sowie der jüngere Erlenbestand sind von einer Nutzung auszunehmen und werden den Grünflächen zugeordnet.

Entsprechende Ausführungen befinden sich in den Darlegungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar.

Weitere geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht vorhanden.



**Abb. 2:** Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V, die im LUNG-Datenportal dokumentiert sind (Stand: 1996) mit Abgrenzung des Bereichs der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes (blau) und des Bereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 (rot)

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem geringen Teil als Grünfläche dargestellt sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 "Gewerbegebiet Dammhusen", rechtskräftig seit 09.04.2001 wurde der überwiegende Teil der Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Dammhusen - Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6/90 - durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Hansestadt Wismar erfolgte auf der Fläche entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan die Realisierung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Die restlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis zur Stadtgrenze sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirt-

schaft dargestellt und nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Es handelt sich um Flächen eines Niedermoors, unmittelbar an einem Graben gelegen, als ökologisch bedeutsame Fläche sowie eine Fläche mit Gehölzbestand. Diese Flächen werden ebenfalls nicht landwirtschaftlich genutzt.

Mit Erwerb eines Gewerbegrundstücks an der Westtangente durch die MV-Werften Fertigmodule Property GmbH beabsichtigt dieses Unternehmen die Erweiterung des Gewerbegebietes um Teile der jetzt festgesetzten Ausgleichsfläche. Hierzu wird im Parallelverfahren die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 "Gewerbegebiet Dammhusen" aufgestellt.

In der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes sind gemäß Zielsetzung der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar sowie entsprechend der tatsächlichen Nutzung zwischen der Bebauungsgrenzlinie und der Stadtgrenze folgende Flächennutzungen darzustellen:

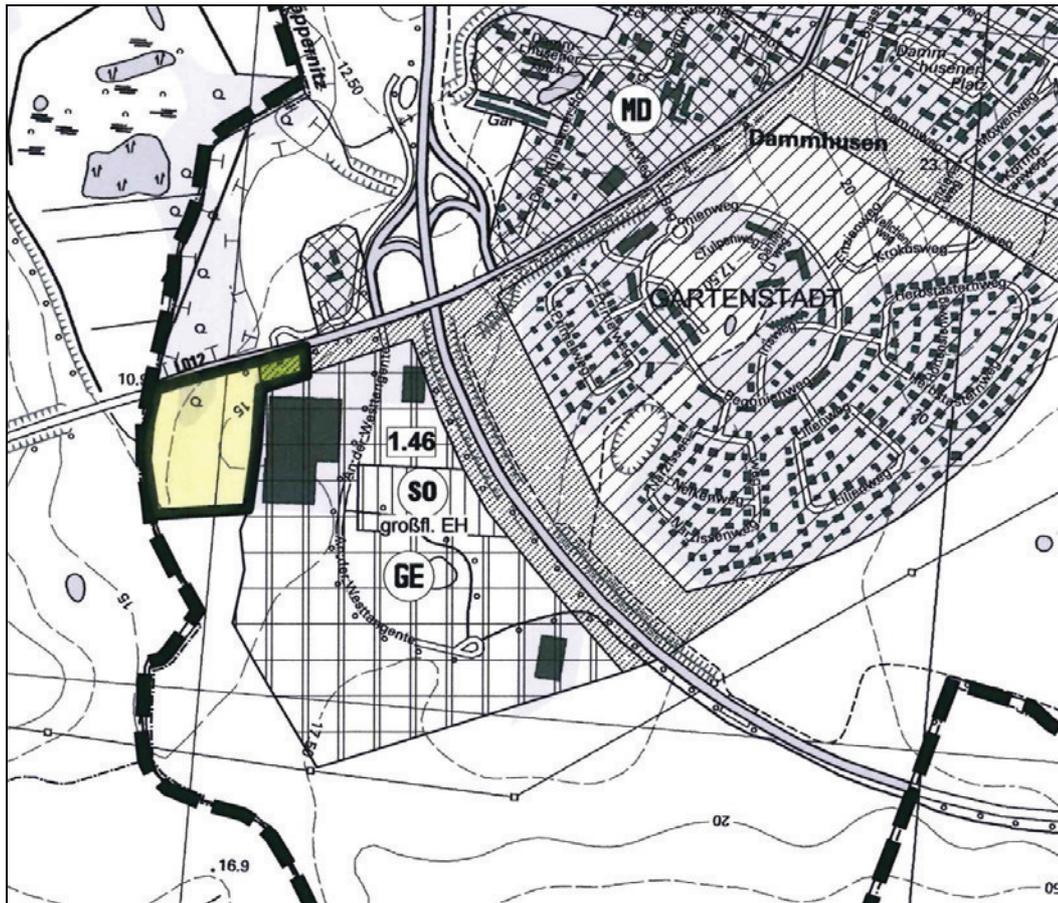
- Gewerbegebiet
- Flächen für Wald
- Grünflächen

Letztere sollen teilweise zu Ausgleichszwecken für artenschutzrechtliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wird als Parallelverfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Planungsrechtlicher Bestand und in Aufstellung befindliche Ziele sind in den beigefügten Abbildungen dargestellt:

Begründung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald im Bereich Dammmhusen“ im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dammmhusen“



**Abb. 3:** Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar mit Umgrenzung des Geltungsbereiches der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes



**Abb. 4:** In Aufstellung befindliche Ziele der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar "Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünfläche und Fläche für Wald im Bereich Dammmhusen"

## 5.2 Naturräumlicher Bestand

Gemäß dem Gutachter Martin Bauer wird der Änderungsbereich von einer Frischwiesenbrache dominiert. Innerhalb dieser Fläche liegen mehrere Gehölzpflanzungen, die offensichtlich als Kompensationsmaßnahme konzipiert waren. Es handelt sich bei den verwendeten Strauch- und Baumarten gemäß Gutachten nur teilweise um standortgerechte und heimische Arten. Die drei Gehölzgruppen im Südwesten des Änderungsbereiches werden als Feldgehölze eingeschätzt. Westlich angrenzend an das Betriebsgelände befinden sich Gehölzgruppen die als Siedlungshecke bzw. Siedlungsgebüsch eingestuft werden und somit nicht dem Biotopschutz unterliegen. An der Westseite sowie an der Nordseite des aktuellen Betriebsgeländes befinden sich Ausgleichspflanzungen, die sich als in Reihe gepflanzte Einzelbäume darstellen. Weiterhin befinden sich mittig des Plangebietes mehrere Einzelbäume. Im nördlichen Bereich haben sich innerhalb der Maßnahmenfläche Waldflächen entwickelt. Es handelt sich dabei um einen naturnahen Erlenbruchwald, der ursprünglich zum Kartierungszeitraum (1996) mit dem Erlenbruchwald nördlich der L 012 zusammenhing. Der Erlenbruchwald am Plangebiet bildet mit dem sich im Plangebiet befindenden jüngeren Erlenbestand sowie mit angrenzenden Gebüschflächen mittlerweile eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurden diese Flächen als zusammenhängender Wald nach § 2 LWaldG M-V festgelegt.

Westlich des Plangebietes schließen sich Niederungsflächen und der Woltersdorfer Grenzbach an sowie der nördlich angrenzende kleinflächig ausgebildete Erlenbruchwald. Südlich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der in den Woltersdorfer Grenzbach mündet. Dieser dient vor allem der Regenwas-

serableitung von den Gewerbeflächen. Am Entwässerungsgraben grenzen südlich Niederungsflächen mit Röhrrieten und Rieden sowie Gehölzflächen an. Südöstlich des Entwässerungsgrabens liegen weitere Flächen für die gewerbliche Nutzung.

Die Grünlandflächen unterliegen keiner Nutzung und es haben sich entsprechend ruderalisierte Staudenfluren mit Brennnessel- und Rohrglanzgras-Dominanz ausgebildet. Laut Gutachter Bauer kommen Arten der Feuchtwiesen nur noch sporadisch vor. Das Gebiet wurde offenbar bei der Gestaltung stark anthropogen bezüglich des Reliefs und der Bodenstruktur überformt. Die Böden sind stark vernässt und verdichtet.

Die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen angepflanzten Gehölzgruppen haben sich in der Zwischenzeit weiterentwickelt und ausgebreitet.

Für einen Teil der Gehölzgruppen im westlichen und südlichen Bereich sowie für die an der Westseite des aktuellen Betriebsgeländes vorhandenen Ausgleichspflanzungen aus in Reihe gepflanzten Einzelbäumen ist eine Rodung geplant. Das wird erforderlich um das Betriebsgelände erweitern zu können.

Der damit verbundene Eingriff in die Gehölzstrukturen und Wiesenbereiche wurde im Rahmen des Entwurfes in einer Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung bilanziert. Dabei wurden die Vorgaben aus dem Baumschutzkompensationserlass berücksichtigt. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden im Zuge der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung festgelegt. Potential für eingriffsnaher Kompensationsmaßnahmen bieten verbleibende Grünflächen sowie die westlich angrenzenden Niederungsflächen, die sich für Aufwertungsmaßnahmen eignen.

Bei Erfordernis sind bei einer Beseitigung von Gehölzen Rodungsanträge bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Ein Teil der Gehölzflächen wird als Wald eingestuft (siehe "Wald"), hierbei sind die Vorgaben aus dem Landeswaldgesetz M-V zu beachten.

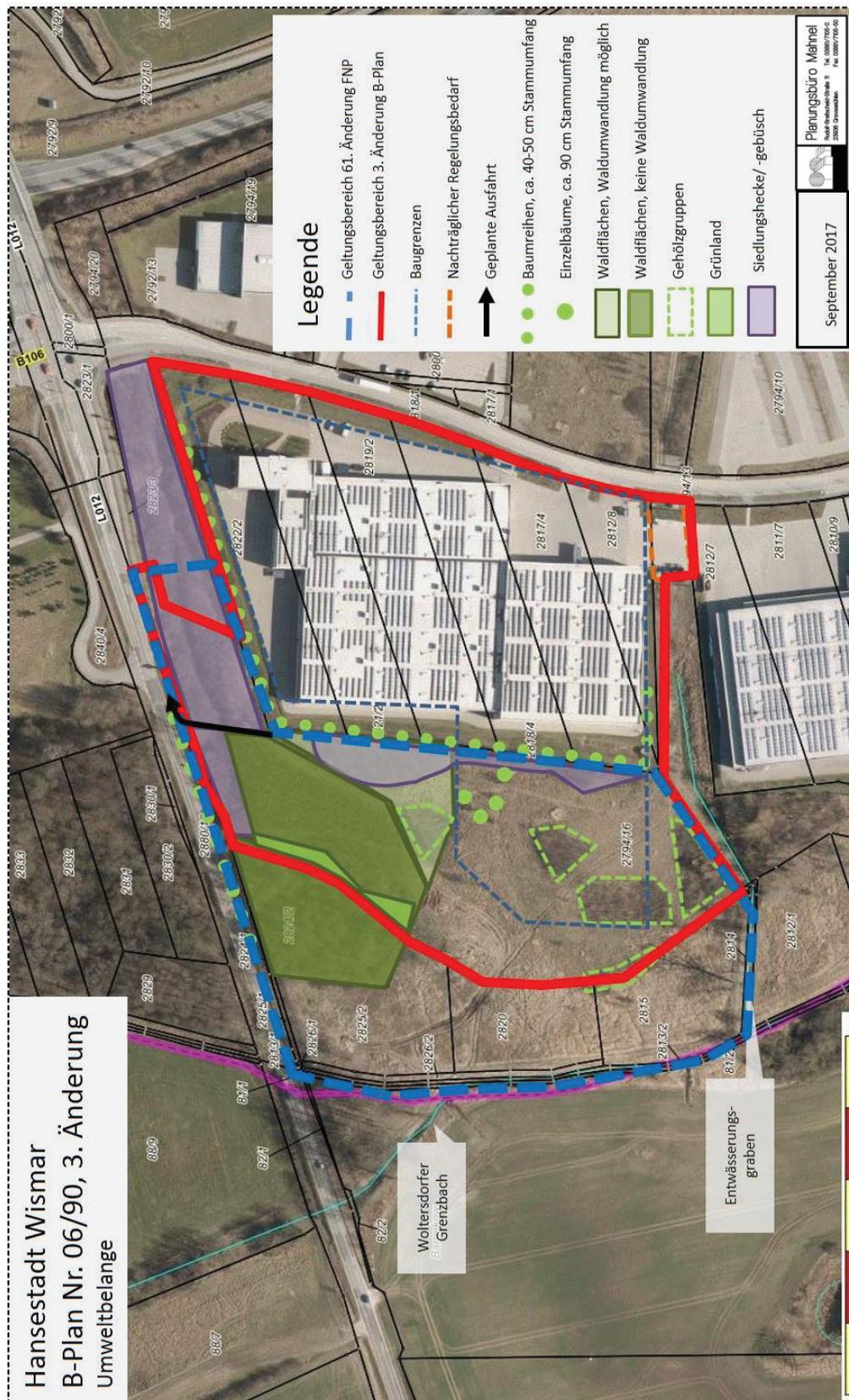


Abb. 5: Gehölze und Gewässer innerhalb und im Umfeld des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sowie im Bereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Wald** – Der Erlenbruchwald sowie der jüngere Erlenbestand sind von einer Nutzung auszunehmen. Eine Darstellung erfolgt innerhalb von Grünflächen.

**Gewässer** - Südlich grenzt außerhalb des Plangeltungsbereiches ein Entwässerungsgraben an das Plangebiet an. Dabei handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Zum Schutz des Grabens ist ein Abstand zur Böschung einzuhalten. Der Graben mündet in den etwa 40 m westlich vom Änderungsbereich entfernten Woltersdorfer Grenzbach.

**Höhensituation** - Im Bereich der beabsichtigten gewerblichen Bauflächen verläuft das Gelände nach allen Seiten, vor allem nach Westen hin abschüssig. Gemäß Bebauungsplan Nr. 6/90 liegt der höchste Punkt im Zentrum der Grünfläche bei 16,5 m. Von dort aus fällt das Gelände bis zur westlichen Plangeltungsbereichsgrenze auf 12,5 m ab. Die Bezugshöhen innerhalb des Gebietes sollen nicht verändert werden. Das Gebäude wird in etwa gleicher Höhe wie die bereits vorhandenen Gebäudekomplexe errichtet werden. Am westlichen Rand des Gewerbegebietes sind Anpflanzungen zur Umsäumung des Gewerbegebietes vorzusehen.

**Landschaftsbild** - Das Landschaftsbild ist im östlichen Bereich des Änderungsbereiches vor allem durch das Gewerbegebiet und Verkehrsflächen geprägt. An diese Flächen schließt sich westlich kuppiges Gelände mit Grünflächen an. Darauf folgen Niederungsbereiche, die vom Woltersdorfer Grenzgraben durchzogen werden. Westlich der Niederung erstrecken sich strukturarme Ackerflächen. Unmittelbar westlich des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sind Anpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes vorgesehen. Damit ist ein weicher Übergang von Bebauung zur Landschaft zu gestalten.

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

### **6.1 Planungsziel**

Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar sollen im Parallelverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbestandortes innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO an einer leistungsfähigen verkehrlichen Infrastruktur geschaffen werden.

Ziel der Planung ist eine Änderung des Planbereiches entsprechend dem Planungsziel der in Aufstellung befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar. Für die Flächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes werden in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiet, Fläche für Wald und Grünfläche dargestellt. Für die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes betrachteten Flächen zwischen Stadtgrenze und Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen als Grünfläche und als Fläche für Wald dargestellt.

Die Flächen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen den westlichen Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sowie westlich darüber hinausgehende Flächen, die zwischen dem Geltungsbe-

reich des Bebauungsplanes und der westlichen Stadtgrenze liegen. Bisher werden diese Flächen im Flächennutzungsplan vollständig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6/90 war eine Flächennutzungsplanänderung im Bereich der Gewerbeflächen nicht notwendig. Allerdings weichen die Flächendarstellungen im Vergleich zwischen dem wirksamen Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6/90 teilweise voneinander ab. Der Bebauungsplan konnte jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Nun soll jedoch ein Teil der bisher im Bebauungsplan Nr. 6/90 festgesetzten Grünfläche als gewerbliche Ansiedlungsfläche vorbereitet werden.

Daher erfolgt im Bereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Gewerbegebiet; weitere Flächen werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Fläche für Wald und als Grünfläche dargestellt.

Die westlich über das Bebauungsplangebiet hinausgehenden Flächen sollen zukünftig ebenfalls entsprechend ihrer realen Nutzung als Grünfläche und Fläche für Wald im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dadurch wird der Schutz des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes und der westlich gelegenen Niedermoorflächen gesichert. Die Niedermoorflächen sollen auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Artenschutz herangezogen werden.

Für den rechtswirksamen Flächennutzungsplan bedeutet dies, dass im Zuge der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes anstelle der bisher ausgewiesenen Fläche für Landwirtschaft und einer kleinen Grünfläche Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald dargestellt werden.

Die beabsichtigte zusätzliche Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet auf die Landesstraße L 012, die ausschließlich zum Transport von Kabinen vorgesehen ist, berührt die Grundzüge der Planungsabsichten des Flächennutzungsplanes nicht. Dies ist dem Planauszug der in Aufstellung befindlichen 61. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Die verkehrliche Anbindung des Plangelungsbereiches und die Ver- und Entsorgung sind vom Grundsatz her für den Standort geregelt. Detaillierte Überprüfungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Zur weiteren Erläuterung werden hier die Planungsziele der im Parallelverfahren erfolgenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 aufgeführt, die ebenso als Begründung der Planungsziele für die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes dienen:

Die Fläche zeichnet sich durch ihre Lagegunst in Bezug auf die übergeordneten Verkehrsträger aus und ist durch die Lage an der Westtangente gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Westtangente erfolgt die Anbindung an die Bundesstraßen und die Autobahn A 20. Damit lassen sich durchaus Synergien mit den Industrie- und Gewerbebeständen im Haffeld sowie am Gewerbegrößstandort Wismar-Kritzow bzw. Hornstorf entwickeln.

Es ist das Ziel der Hansestadt Wismar, die Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogrammes umzusetzen und die oberzentralen Teilfunktionen als lan-

desweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt zu sichern und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 wird die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglicht und unterstützt.

Durch Ergänzung einer Straßenanbindung an die Dammmhusener Chaussee (L 012), die lediglich als Ausfahrt zum Transport von Kabinen vorgesehen ist, wird die Leistungsfähigkeit am Standort erhöht.

Die sonstigen bereits vorhandenen bzw. ausgewiesenen Gewerbeflächen an anderen Standorten innerhalb der Hansestadt Wismar weisen nur eine geringe Größe auf. Sie sind aufgrund ihrer Lage durch die Nähe der schützenswerten Nutzungen wie Wohnbebauungen emissions- und verkehrstechnisch stark eingeschränkt oder befinden sich gänzlich in Gemengelagen. Für diesen Standort im Gewerbegebiet Dammmhusen spricht, dass eine vorhandene gewerbliche Bebauung nachgenutzt werden kann, und dass über die Westtangente und weitere im Verkehrskonzept der Hansestadt Wismar vorgesehene Straßentrassen eine gute Anbindung an den Hauptstandort der MV Werften vorhanden ist bzw. vorbereitet werden kann.

Die Durchführung der Planverfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sind notwendig, da ansonsten die Anforderungen der betrieblichen Ansiedlung an das Gewerbegebiet aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen und Festsetzungen an diesem Standort nicht vollständig erfüllt werden können. Insbesondere der Bedarf den vorhandenen Hallenkomplex zu erweitern und der direkte Anschluss des Betriebsgeländes an das überregionale Straßennetz machen die Änderungen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich.

Aus der geplanten Nutzung ergeben sich folgende Anforderungen an das Betriebsgelände:

Der zukünftige Betrieb zur Herstellung von Schiffskabinen soll aus einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bestehen, der in verschiedene Funktionsbereiche (Warenlager, Produktion mit Fertigwarenlager und Lager für Großkomponenten sowie Büro- und Sozialräume) gegliedert wird.

Das Warenlager soll sich auf der Südseite befinden und hat nach Osten vier LKW-Rampen zur Heckentladung. Die Produktion liegt im Zentrum des Gebäudekomplexes. Die südliche An- und Ablieferung der Produktion erfolgt über ein Hallentor mit vorgelagertem offenem Schleppdach. Ebenfalls unter dem Schleppdach ist es geplant Stellplätze für bis zu vier Müllcontainer / Müllpressen zu errichten. Zusammen bilden Warenlager und Produktion mit den Hallentoren einen nach Südosten offenen Logistikhof. Die verkehrliche Erschließung des Logistikhofes soll von Osten über die Straße An der Westtangente erfolgen.

Als Ergänzung ist die Erschließung und Vorbereitung des westlichen Teils des Änderungsbereiches vorgesehen (Neubebauung als 2. Ausbaustufe). Hier soll der Betrieb um ein mit der Produktion über einen geschlossenen Übergang verbundenes Fertigwarenlager (Kabinenlager), um eine bewachte Vorstauffläche für 10 bis 15 LKW sowie um eine Werksausfahrt als Rechtsabbieger auf die L 012 erweitert werden. Zusätzlich werden die PKW-Stellflächen von derzeit ca. 90 auf 165 Plätze ergänzt.

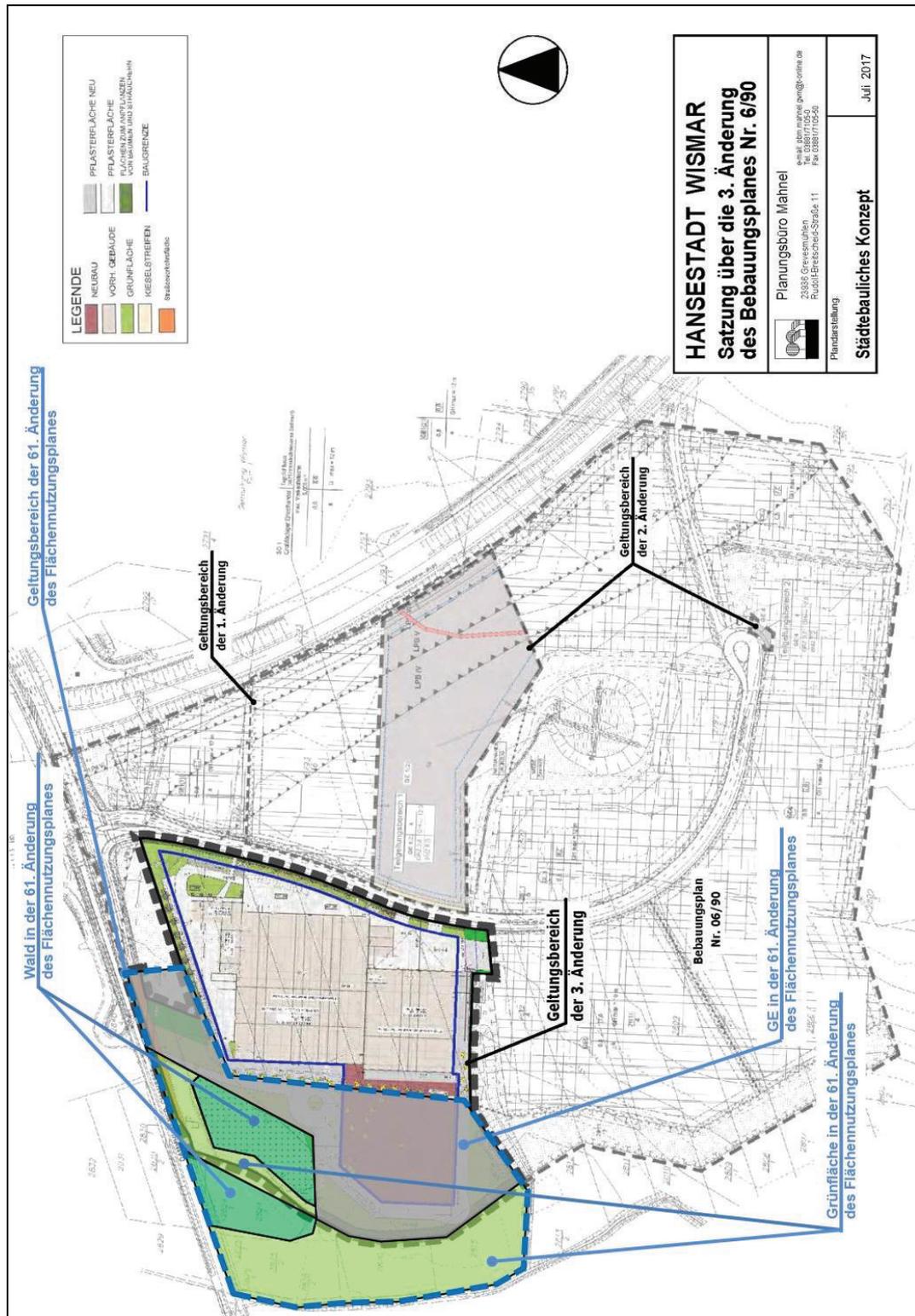
Die nächtlichen Warenauslieferungen sollen nach Erstellung der 2. Ausbaustufe vorwiegend über das nördliche (ggf. östliche) Hallentor aus dem Fertigwarenlager und weiter über die neue Werksausfahrt erfolgen.

Die Änderungen des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich entsprechen den Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Erweiterung des Gewerbegebietes findet im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Dammmhusen statt.

## **6.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept, das der Planung zugrunde liegt, ist in nachfolgender Abbildung dargestellt. Weitergehende Erläuterungen und Begründungen erübrigen sich aufgrund der umfangreichen Darstellungen unter dem Gliederungspunkt 6.1 zum Planungsziel.

Begründung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald im Bereich Dammmusen“ im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dammmusen“



**Abb. 6:** Übersichtsplan des Bebauungsplanes Nr. 6/90, einschließlich der Zielsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sowie Umgrenzung mit beabsichtigter Darstellung in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbe und Grünfläche

## **7. Darlegungen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90**

### **7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung**

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Änderungsreich folgende Flächennutzungen enthalten:

- Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB - ca. 2,71 ha)
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB - ca. 0,21 ha)

### **7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Darstellung als Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zur Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Grünflächen als Arrondierung der Bauflächen zum Landschaftsraum nach Westen und zur Landesstraße L 012 nach Norden (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

### **7.3 Verkehrliche Erschließung**

Der Gewerbestandort verfügt über eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. Die verkehrliche Anbindung erfolgt an das vorhandene leistungsfähige überregionale Verkehrsnetz B 106 und BAB A 20 über die Westtangente und den Knotenpunkt der „Dammhusener Chaussee“ mit der Straße „An der Westtangente“. Damit ist eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz gegeben. Durch eine zusätzliche Ausfahrt, die ausschließlich für den Kabinentransport mit Elektrofahrzeugen (Solofahrzeuge) und nur als Ausfahrt auf die „Dammhusener Chaussee“ von dem vorgesehenen Betriebsgelände erfolgen soll, kann eine leistungsfähigere Anbindung für das Betriebsgelände und das Gewerbegrundstück gesichert werden. Die Trasse der Ausfahrt auf die Landesstraße L 012 ist im Zuge des weiteren Planverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten abzustimmen; maßgeblich sind dabei die Waldbelange zu berücksichtigen. Die Flächen des Gewerbegebietes im südlichen Anschluss an die Dammhüsener Chaussee (L 012) geben den Trassenverlauf bzw. die Flächen hierfür vor.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die grundsätzlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung werden im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung beachtet und berücksichtigt. Eine Erweiterung des vorhandenen Standortes durch Anbindung an das Netz der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ist in wesentlichen Zügen möglich. Die detaillierte Darlegung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Vorbereitung des Vorhabens.

#### **Wasserversorgung/ Abwasserbeseitigung**

Die Versorgungspflicht mit Trinkwasser erfolgt durch die Stadtwerke Wismar GmbH. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar gewährleistet.

### **Oberflächenwasserbeseitigung**

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurde im Rahmen des Planverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 ein Entwässerungskonzept erstellt. Auf der Grundlage des Entwässerungskonzeptes und weitergehender Abstimmungen wurde durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom 16. Mai 2018 bestätigt, dass grundsätzlich im Bebauungsplanverfahren mit dem Entwässerungskonzept Möglichkeiten für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers aufgezeigt worden sind. Detailfragen sind im anschließenden Genehmigungsverfahren/wasserrechtlicher Erlaubnis zu klären. Damit sind Voraussetzungen für die Bearbeitung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zum Nachweis der geordneten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausreichend gegeben. Flächenfestsetzungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung zur Rückhaltung anfallenden Oberflächenwassers sind nicht erforderlich. Es handelt sich um private Grundstücksflächen, die in ein öffentliches Entwässerungssystem einleiten. In der Genehmigungsplanung werden die entsprechenden Nachweise zur Rückhaltung auf dem privaten Grundstück und zur Einhaltung der Einleitmenge in das öffentliche Gewässer nachgewiesen. Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers ist über die vorhandenen Anlagen der Oberflächenabwasserableitung gesichert. Ergänzende Anlagen sollen zur Retention auf dem Grundstück hergestellt werden und eine gedrosselte Ableitung sichern. Die Anforderungen für das Verfahren zur wasserrechtlichen Erlaubnis sind zu den Verfahrensunterlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu nehmen. Die erforderlichen Abstimmungen erfolgen mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben/Küste“ sowie mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB).

### **Brandschutz und Löschwasser**

Die Zugänglichkeit im Plangebiet, insbesondere Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend § 5 LBauO M-V i.V.m. Anhang E-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr - sowie DIN 14090 gewährleistet sein.

Aufgrund des § 2 Abs. 1 Pkt. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr und für Mecklenburg-Vorpommern hat die Hansestadt Wismar die Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Hier kann auch für die zusätzlich mit dem Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen das Löschwasser in ausreichender Menge bereitgestellt werden.

Die Erfüllung der Anforderungen zum Brandschutz einschließlich der Berücksichtigung einer ggf. erhöhten Brandlast ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

### **Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Energieversorgung am vorgesehenen Standort erfolgt durch die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH. Hierfür ist der Anschluss an vorhandene Anlagen und deren Erweiterung vorgesehen.

Telekommunikationseinrichtungen sind am Standort vorhanden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend Abfallsatzung der Hansestadt Wismar.

## **7.5 Immissions- und Klimaschutz**

Für das Klima oder den Lufthaushalt entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Neuversiegelung führt zu mikroklimatischen Änderungen, die sich jedoch auf den unmittelbaren Nahbereich beschränken.

Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Änderungsbereich sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Durch die naturbelassenen Flächen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Zur Verbesserung des Mikroklimas ist am westlichen Rand des gewerblichen Bereiches in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar eine Heckenpflanzung in einer Breite von 6,00 m vorgesehen.

Die Errichtung von Windkraftanlagen ist kein städtebauliches Ziel im Bereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes. Nach den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung wäre dies auch im Plangebiet unzulässig. Der Standort ist im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg nicht als Windeignungsgebiet ausgewiesen.

Eine den Klimaschutzziele entsprechenden Bebauung ist im Plangebiet möglich.

Es ergeben sich Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der ursprünglich als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan Nr. 6/90 festgesetzten Flächen. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ersatz sind unter anderem auch Maßnahmen auf den Grünflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet als externe Maßnahmen zu empfehlen. Regelungen hierzu erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

Zur Prüfung der Auswirkungen durch Lärm (Gewerbelärm, Straßenverkehrslärm) wurde eine Schalluntersuchung erstellt. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar werden Festsetzungen zu flächenbezogenen Schallleistungspegeln getroffen, um die Umgebungssituation zu berücksichtigen zu können. Ebenso werden Lärmpegelbereiche vorgegeben, um Anforderungen an die Umgebung zu berücksichtigen und gesunde Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

## **7.6 Grünflächen**

Grünflächen werden anstelle von der Fläche für die Landwirtschaft am westlichen Rand des Bereiches der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Neben Anpflanzungen am Rand des Gewerbegebietes, die im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar durch entsprechende Festsetzungen geregelt werden, sollen die Grünflächen zur Gestaltung des weichen Überganges zur offenen Landschaft genutzt werden. Umsäumende Pflanzungen zum Gewerbegebiet hin sind möglich. Ansonsten ist eine extensive Wiesennutzung beabsichtigt, die der Natürlichkeit am Standort entspricht. Vorhandene Waldflächen werden integriert

## 7.7 Flächen für Wald

Unter Berücksichtigung des Bestandes der Erhaltung der Waldflächen werden diese im nördlichen Bereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

## 7.8 Auswirkungen der Planung

Maßgebliche Auswirkungen der Planung werden im Folgenden kurz benannt und dargestellt:

Im Zusammenhang mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90) ändern sich Grundzüge des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes nicht.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden eine Fläche für die Landwirtschaft, die real einer anderen Nutzung unterliegt, sowie eine kleinere Grünfläche an der Landesstraße L 012 in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald geändert.

Entsprechend Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar werden bisherige Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen überwiegend zu Gewerbegebiet und teilweise zu Grünflächen und Wald.

Auf der vom Bebauungsplan Nr. 6/90 nicht erfassten Fläche, die als Niederungsbereich (Wiese) bzw. Waldpflanzung zu werten ist und die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, werden Grünflächen und Flächen für Wald dargestellt.

Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist, dass der erforderliche Umfang an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gesichert wird.

Die Anforderungen an Auswirkungen durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm wurden überprüft. Mit den Festsetzungen zum Schallschutz in der verbindlichen Bauleitplanung ist gesichert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung erfolgen können.

Die Anforderungen an Arten- und Biotopschutz können bei Einhaltung der Anforderungen gemäß Gutachten und Darlegung der Begründung gewährleistet werden.

## 8. Flächenbilanz

### Flächenbilanz Bestand

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße (ha)
Fläche für Landwirtschaft	2,71
Grünfläche	0,21
Summe	<b>2,92</b>

### Flächenbilanz Planung

<b>Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>Flächengröße (ha)</b>
Gewerbegebiet	1,39
Grünflächen	0,96
Flächen für Wald	0,57
<b>Summe</b>	<b>2,92</b>

## **TEIL 2            Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

Hinweis: Der Umweltbericht wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ erstellt und für das Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

### **1.    Anlass und Aufgabenstellung**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 23.02.2017 beschlossen, die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ aufzustellen. Im Rahmen dieser Änderung wird der Bereich zwischen der Straße „An der Westtangente“ und der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 6/90 im Abstand von ca. 35 m bis 75 m zur westlichen Stadtgrenze der Hansestadt Wismar betrachtet.

Die bisher im Bebauungsplan für gewerbliche Nutzung im Änderungsbereich festgesetzten Flächen sollen um westlich angrenzende Flächen ergänzt werden. Anstelle der bisher in dem seit dem 09.04.2000 rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese gemäß § 9 Abs. 5 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Grundzüge des Flächennutzungsplanes berührt sind, wird die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Grundzüge des städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Hansestadt Wismar sind nicht berührt.

Die im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes Dammmhusen durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Wismar realisierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch andere geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen. Nach Erwerb eines Gewerbegrundstückes „An der Westtangente“ durch die MV Werften Fertigmodule Property GmbH beabsichtigt das Unternehmen die Erweiterung des Gewerbegebietes um Teile der bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden in Teil 1 dieser Begründung unter Punkt 6 dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **2.    Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Ortslage Dammmhusen liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und in der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“.

Der Änderungsbereich nimmt Flächen des Gewerbegebietes Dammmhusen am westlichen Rand der Hansestadt Wismar zur Gemeinde Barnekow ein und be-

rücksichtigt Flächen bis zur Stadtgrenze. Anstelle der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft werden Flächen als Gewerbegebiet und Flächen als Grünflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst für die Änderung eine Fläche von 2,92 ha. Davon entfallen auf das Gewerbegebiet ca. 1,39 ha, auf Grünflächen 0,96 ha und auf Flächen für Wald 0,57 ha.

### **3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB die Darstellung der für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes und der Festsetzung der Bauflächen beachtet.

Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen, Planungen und Schutzgebiete werden bereits im städtebaulichen Teil der Begründung Punkt 4 darlegt. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten) gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

### **4. Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Eine allgemeine Übersicht über die Schutzgüter und Schutzobjekte ist unter Punkt 4.8 des städtebaulichen Teils der Begründung beschrieben.

#### Internationale und nationale Schutzgebiete

Südlich des Änderungsbereiches befindet sich in rund 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ (DE 2134-301). In südöstlicher Richtung rund 2 km entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

#### Gesetzlich geschützte Biotope - Wald

Im Plangebiet selbst befindet sich kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V. Nordwestlich in das Plangebiet hineinragend befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Abb. 2). Es handelt sich dabei um einen naturnahen Erlenbruchwald, der ursprünglich zum Kartierungszeitraum (1996) mit dem Erlenbruchwald nördlich der L 012 zusammenhing. Der Erlenbruchwald bildet mit dem jüngeren Erlenbestand sowie mit angrenzenden Gebüschflächen mittlerweile eine Waldfläche.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Bereich Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Hansestadt Wismar reagiert auf den tatsächlich vorhandenen Bestand und berücksichtigt auch die Anforderungen der Stellungnahme der

Landesforst nach § 4 Abs. 4 BauGB. Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für Wald dargestellt. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurden diese Flächen als zusammenhängender Wald nach § 2 LWaldG M-V festgelegt. Der Erlenbruchwald sowie der jüngere Erlenbestand sind dabei von einer Nutzung auszunehmen. Unter Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen und der Anforderung an die Produktionsabläufe wurde für untergeordnete Teilflächen ein Antrag auf Waldabstandsunterschreitung gestellt. Für weitere Waldflächen, Aufwuchsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde ein Waldumwandlungsantrag mit dem entsprechend bilanzierten Ausgleichserfordernis gestellt. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses für das Vorhaben wurde die Genehmigung der Umwandlung von Waldflächen, die sich auf einer für Ausgleich und Ersatz im Bebauungsplan festgesetzten Fläche entwickelt haben und so nicht Planungsziel waren, durch die zuständige Landesforstbehörde mit Stellungnahme vom 25.08.2017 erteilt. Die Waldbilanz wurde durch die zuständige Forstbehörde am 22.09.2017 bestätigt. Das öffentliche Interesse besteht darin, den vorhandenen Gewerbebestandort zu nutzen und zu stärken ohne weitere Flächen des Außenbereiches in Anspruch zu nehmen.

Zur geplanten Bebauung ist es Ziel, weitgehend den Abstand von 30 m einzuhalten. Dieses Ziel kann nicht vollständig umgesetzt werden. Wie auch für einen Teil des Bestandes, der mittlerweile einen geringeren Abstand zum vorhandenen Wald, der sich auf einer Ausgleichsfläche entwickelt hat und für den eine Waldumwandlung nicht in Aussicht gestellt wird, darstellt, ist auch für einen Neubauteil unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Betrieb eine Unterschreitung des Waldabstandes erforderlich. Zur Waldabstandsunterschreitung liegt ebenfalls mit Stellungnahme vom 25.08.2017 durch die Landesforstbehörde das forstrechtliche Einvernehmen vor. Begründet ist das öffentliche Interesse. Eine Umwandlung von Wald zum Zwecke der Landwirtschaft ist nicht vorgesehen und ausgeschlossen.

#### Trinkwasserschutzgebiete

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

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

### **5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

Art und Größe des Planungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich maßgeblich auf die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan ausschließlich als Grünflächen bzw. Fläche für Wald dargestellt werden, ergeben sich im Wesentlichen nicht, weil hier die bestehende Nutzung im Wesentlichen fortgeführt wird.

Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt, Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt. Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt ist. Es erfolgten aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel,

Amphibien und Reptilien innerhalb des Plangeltungsbereiches durch das Gutachterbüro Bauer. Die Anforderungen des Artenschutzes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan beachtet.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung bestmöglicher 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 des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.
- j.) Die unter a) bis d) genannten Umweltaspekte/Schutzgüter sind allgemein Gegenstand der Bestandserfassung.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

#### 5.1.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt. Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### 5.1.2 Vorbelastungen

Durch das vorhandene Gewerbegebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegen bereits Beeinträchtigungen vor. Für die geplante Ansiedlung des Betriebes zur Schiffskabinenherstellung wird überwiegend bestehende Bausubstanz genutzt. Die bereits vorhandenen Flächen genügen den Anforderungen an das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht. Das zu nutzende Betriebsgelände soll erweitert werden. Deshalb sind Erweiterungsflächen im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet für die Erweiterung des Betriebes vorgesehen.

Ebenso sind Vorbelastungen durch die nördlich angrenzende L 012 Dammhuser Chaussee sowie der östlich gelegenen Straße An der Westtangente gegeben. Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf das Plangebiet ein.

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigen die Realnutzung als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und im Bebauungsplan Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar sowie die anschließenden Niederungsbereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes noch nicht.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p><b>a1) Mensch</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Die Fläche ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Der Änderungsbereich schließt sich räumlich an ein Gewerbegebiet an.</p> <p>Die bereits vorhandenen Flächen genügen den Anforderungen an das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht. Das zu nutzende Betriebsgelände soll erweitert werden. Deshalb sind Erweiterungsflächen im westlichen Anschluss an das Gewerbegebiet für die Erweiterung des Betriebes vorgesehen.</p> <p>Nördlich angrenzend befindet sich die L 012 „Dammhusener Chaussee“ sowie östlich gelegen die Straße An der Westtangente.</p> <p>Durch das vorhandene Gewerbegebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegen bereits Beeinträchtigungen vor. Es wirken auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, bereits ein.</p> <p>Von den jetzigen Anlagen gehen keine Beeinträchtigungen aus.</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Durch das Vorhaben gehen Sträucher und Bäume als Landschaftsstrukturelemente verloren. Zudem verändert die Errichtung der Lagerhallen das Landschaftsbild (siehe a9). Allerdings ist der bauliche Teil des Gewerbegebietes im Änderungsbereich von Siedlungsgebieten kaum sichtbar und das kuppige Gelände trägt dazu bei, dass die gewerblichen Flächen in die Landschaft eingebettet werden. Die neue Lagerhalle fügt sich ebenfalls nahtlos an das vorhandene Gebäude an. Für die Errichtung der neuen Lagerhallen wird ein Bodenabtrag vorgesehen. Das Gebäude wird in etwa gleicher Höhe wie die bereits vorhandenen Gebäudekomplexe errichtet werden. Am westlichen Rand des Gewerbegebietes soll eine mindestens 6 m breite dornenreiche Hecke gepflanzt werden.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Gewerbeflächen in der Hansestadt Wismar Rechnung getragen und somit eine wichtige Voraussetzung für die weitere Entwicklung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsplatzangebotes geschaffen. Da im Rahmen des Vorhabens ehemalige Gewerbehallen und Gewerbegebiete umgenutzt werden, wird dem Ziel Rechnung getragen, dass die "Nutzung bereits erschlossener, ehemals militärisch, gewerblich sowie landwirtschaftlich genutzter Objekte oder leer-</p>

		<p>stehender Bausubstanz vor allem auch in den Ortskernen Vorrang" hat (RREP WM; S. 56). Das Vorhaben unterstützt die Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 erforderlich.</p> <p>Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6/90 Schallschutzfestsetzungen getroffen. Es sind flächenbezogene Schalleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt. Für das vorhandene Gewerbegebiet sind im GE 6 Schalleistungspegel von LW“ = 65/51 dB(A)/m<sup>2</sup> Tag/Nacht festgesetzt. Durch die Erweiterung der Ansiedlungsfläche ist eine Überprüfung der zulässigen Schallkontingente vorgenommen worden. Für das Gebiet werden nun die flächenbezogenen Schalleistungspegel mit 65/55 dB(A)/m<sup>2</sup> Tag/Nacht festgesetzt. Damit können die Anforderungen an den Schallschutz gesichert werden. Zusätzlich werden für das Baugebiet innerhalb der Baugrenzen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches 4 festgesetzt. Der Immissionsschutz kann somit gewährleistet werden. Das Gutachten ist der Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar als Ergänzung beigelegt; zuzüglich der 1. und 2. Ergänzung.</p> <p>Durch die Festsetzungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird gewährleistet, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die nächstgelegene und dem Wohnen dienende Bebauung erfolgen.</p> <p>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind somit nicht gegeben.</p>
--	--	--

<p><b>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Im östlichen Teil des Änderungsbereiches wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 Flächen als Grünfläche sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege festgesetzt. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 soll ein Teil dieser Flächen zur gewerblichen Nutzung vorbereitet werden. Dem trägt die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend Rechnung.</p> <p>Aus dem Grünordnerischen Beitrag des Bebauungsplanes Nr. 6/90 geht hervor, dass die Anpflanzung von Gehölzgruppen sowie die Entwicklung von Wiesenflächen und das Anlegen einer dichten Feldhecke mit Überhältern vorgesehen sind. Im Bereich des Entwässerungsgrabens ist gemäß grünordnerischer Beitrag die Anlage eines Grünzuges vorgesehen. Diese Maßnahmen wurden umgesetzt. Es wurden Gehölzgruppen und Einzelbäume angepflanzt. Zudem wurden innerhalb des aktuellen Betriebsgeländes Ausgleichspflanzungen umgesetzt, die sich als in Reihe gepflanzte Einzelbäume darstellen.</p> <p>Die Flächen des Grünzuges liegen ebenfalls innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Eine Teilfläche des Grünzuges (zwischen Entwässerungsgraben und Straße An der Westtangente) wurde überplant und</p>	<p>Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 6/90 sind Baumrodungen geplant. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist unter Punkt 5.4 dargestellt. Anstelle der bisherigen Regelung und Festsetzung von Grünflächen sind zukünftig andere geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, um die begründeten Eingriffe auszugleichen bzw. zu ersetzen. Für die Umsetzung der veränderten Planungsziele wird eine Neubilanz der Eingriffe vorgenommen und entsprechender Ausgleich entsprechend Anforderungskatalog des Landes Mecklenburg-Vorpommern (HzE – Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern) gesichert. Die Bilanzierung der Eingriffe erfolgt gemäß der veränderten Planungsabsicht für die geänderten Planbereiche.</p> <p>Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt, sodass der Eingriff vollständig kompensiert werden kann. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch Erwerb von Wald- und Ökopunkten vorgesehen; die Ökopunkte wurden bereits erworben und gesichert. Damit ist der Ausgleich entsprechend gesichert.</p> <p>Das gesetzlich geschützte Biotop im Norden des Plangeltungsbereichs bleibt erhalten und wird in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar als Waldfläche festgesetzt. Die Darstellungen in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend angepasst.</p>
--	------------------	---	---

		<p>versiegelt. Sie dient der Verbindung zwischen den nördlichen und den südlichen Gebäudekomplexen.</p> <p>Der aktuelle naturräumliche Bestand ist dem Punkt 5.2 Teil 1 der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust an Biotopstrukturen. Diese gehen als Habitat für Tierarten dauerhaft verloren. Da die Flächen voraussichtlich eine Habitatfunktion für habitatschutzrechtliche Arten haben und zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Diese Arten wurden vom Gutachter Bauer ausführlich betrachtet, da sie potenziell betroffen sein können.</p> <p>Südlich des Änderungsbereiches befindet sich in rund 1 km Entfernung das FFH-Gebiet „Kleingewässerlandschaft westlich von Dorf Mecklenburg“ (DE 2134-301). In südöstlicher Richtung rund 2 km entfernt, liegt das Landschaftsschutzgebiet „Wallensteingraben“. Im Änderungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V (Abb. 3). Es handelt sich dabei um einen naturnahen Erlenbruchwald, der ursprünglich zum Kartierungszeitraum (1996) mit dem Erlenbruchwald</p>	<p>Negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind aufgrund der Entfernung zum Vorhabengebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Durch einen Lebensraumverlust ist die streng geschützte Brutvogelart Neuntöter betroffen und es kommt zu Beeinträchtigungen für diese Art. Diese Beeinträchtigung ist durch Umsetzung von CEF-Maßnahmen zu kompensieren (Anlage einer mindestens 6 m breiten lockeren dornenreichen Heckenstruktur sowie die Schaffung periodisch kurzrasiger artenreicher Grünlandflächen westlich angrenzend an den Geltungsbereich). Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH mit Unterzeichnung vom 6. März 2018 gesichert. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme der Hansestadt Wismar, der MV Weften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.</p> <p>Weiterhin entstehen durch die Heckenanpflanzungen westlich innerhalb des Gewerbegebietes neue Biotope, welche eine Funktion als Lebensraum und Brutplatz für verschiedene Arten einnehmen können.</p>
--	--	--	---

		<p>nördlich der L 012 zusammenhing. Der Erlenbruchwald bildet mit dem jungen Erlenbestand sowie angrenzenden Gebüschflächen mittlerweile eine Waldfläche. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wurden diese Flächen als zusammenhängender Wald nach § 2 LWaldG M-V festgelegt. Der Erlenbruchwald sowie der jüngere Erlenbestand sind dabei von einer Nutzung auszunehmen.</p> <p>Das Gebiet liegt innerhalb eines Rastgebietes der Stufe 3 „stark frequentierte Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse A oder bedeutendste Nahrungs- und Ruhegebiete in Rastgebieten der Klasse B (hier i.d.R. mit dem Schlafplatz verbunden) - hoch bis sehr hoch“ (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>).</p>	<p>Im Gebiet wurden Ringelnatter, Blindschleiche und Waldeidechse nachgewiesen. Alle Arten reproduzieren sich im Untersuchungsgebiet. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Es handelt sich bei den Reptilien um keine artenschutzrechtlich relevanten Arten. Potenzielle Beeinträchtigungen können durch die Umsetzung von folgenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden: Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.</p> <p>Es wurden insgesamt vier Amphibienarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Für die festgestellten Arten stellt das Untersuchungsgebiet vor allem einen Migrationsraum bzw. ein Nahrungshabitat dar. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen.</p> <p>Eine detaillierte Betrachtung von betroffenen Arten erfolgt unter Punkt 5.3 im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Das Gutachten von Martin Bauer wird als Anlage der Begründung beigelegt. Die Anforderungen des Artenschutzes werden durch Festsetzungen im Plan gesichert. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Umsetzung des Vorhabens bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen für den Neuntöter und andere Arten und bei Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme von Vertretern der</p>
--	--	--	--

			<p>Hansestadt Wismar, der MV Weften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.</p> <p>Der Bereich des Vorhabengebietes liegt innerhalb eines Rastgebietes der Stufe 3. Dies schließt in der Darstellung auch die gesamten Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 6/90 mit ein. Hierbei ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Bearbeitung die Flächen des Gewerbegebietes noch unbebaut waren. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes sind diese Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes hinfällig. Aufgrund der veränderten baulichen Situation kann ein negativer Einfluss auf das umliegende Rastgebiet ausgeschlossen werden.</p>
<b>a5, a6) Boden, Wasser</b>	erheblich	<p>Der natürlich vorkommende Bodentyp auf der Vorhabenfläche ist Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley) mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluss (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>).</p> <p>Gemäß dem Gutachter Martin Bauer wurde das Gebiet insgesamt offenbar bei der Gestaltung bezüglich des Reliefs und der Bodenstruktur stark anthropogen überformt. Die Böden sind stark vernässt und verdichtet.</p>	<p>Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist in jedem Fall erheblich.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan Nr. 6/90 liegt der höchste Punkt im Zentrum der Grünfläche bei 16,5 m. Von dort aus fällt das Gelände bis zur westlichen Plangelungsbereichsgrenze auf 12,5 m ab. Es wird notwendig sein, dass topographisch stark schwankende Plangebiet durch Boden Ab- und Aufträge auszugleichen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das bestehende Bodengefüge dar. Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgt unter dem Gliederungspunkt 5.4.</p> <p>Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p>

		<p>Gewässer I. Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes M-V (LWaG) werden nicht berührt.</p> <p>Südlich grenzt ein Entwässerungsgraben an das Plangebiet/dem Änderungsbe- reich an. Südlich grenzt der Änderungs- bereich an den Woltersdorfer Grenzbach.</p> <p>Gemäß dem Kartenportal beträgt der Grundwasserflurabstand &gt; 10 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt &gt;50 - 100 mm/a.</p>	<p>Zum Schutz des Grabens (Gewässer II. Ordnung) ist im Rahmen des Gewässerschutzes der Gewässer- randstreifen auf einer Breite von 5,0 m von der Bö- schungsoberkante dauerhaft freizuhalten. Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzo- nen berührt.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.</p> <p>Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung wird zur Grundlage der wasserrechtlichen Erlaubnis. Der derzeitige Stand des Konzeptes zur Nieder- schlagswasserbeseitigung wird zu den Verfahrensunter- lagen genommen. Nach gegenwärtigem Kenntnis- stand kann durch Berücksichtigung einer Fläche zur Rückhaltung vor der gedrosselten Einleitung der ge- ordnete Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers gesichert werden. Es ist geplant, die Niederschlags- wasserbeseitigung über ein neu anzulegendes um- laufendes Grabensystem zu realisieren. Der neu an- zulegende Graben soll den westlich am bestehenden Gebäudekomplex entlangführende Graben ersetzen, da dieser durch die geplante Bebauung entfällt und nicht mehr genutzt werden kann. Die Entwässe- rungsmulde wird an das nördlich vorhandene Gra- bensystem angebunden. Die Ableitung soll über ein Mulden-Rigolen-System erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Leitungen für einen Regenwasser- kanal einzubinden oder auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Retentionsmöglichkeiten für die Regenwasserrückhaltung zu schaffen. Auf Festset- zungen im Plan wird verzichtet, um Flexibilität für die</p>
--	--	---	--

			<p>Ansiedlung zu gewährleisten.</p> <p>Die grundsätzliche Überprüfung der Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist erfolgt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes hergestellt werden.</p>
<b>a7, a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	Der Änderungsbereich nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein.	<p>Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regionalklimatischer Ebene.</p>
<b>a9) Landschaftsbild</b>	unerheblich	<p>Das Landschaftsbild ist im östlichen Bereich des Änderungsbereiches vor allem durch das Gewerbegebiet und Verkehrsflächen geprägt.</p> <p>An diese Flächen schließt sich westlich kuppiges Gelände mit Grünflächen an. Darauf folgen Niederungsbereiche, die vom Woltersdorfer Grenzgraben durchzogen werden. Westlich der Niederung erstrecken sich strukturarme Ackerflächen.</p> <p>Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus dem Bebauungsplan Nr. 6/90 im nördlichen und westlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgte eine gezielte Eingrünung der gewerblichen Flächen. Das kuppige Gelände trägt ebenso dazu bei, dass die gewerb-</p>	<p>Durch die Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Aufgrund der nahtlosen Erweiterung des Anbaus an das vorhandene Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor.</p> <p>Durch die geplante nahtlose Erweiterung der gewerblichen Flächen wird es erforderlich das kuppige Gelände durch Erdabtrag an die Höhen der vorhandenen gewerblichen Flächen anzugleichen. Damit verbunden ist auch die Beseitigung von Gehölzen, die, ebenso wie das kuppige Gelände, die gewerblichen Flächen eingrünen und in die Landschaft einbetten. Die vorgesehene Gebäudehöhe wird 14 m betragen und ist damit 2 m höher als die bisher zulässigen</p>

		<p>lichen Flächen in die Landschaft eingebettet werden. Zudem wurde durch das Anpflanzen von Gehölzgruppen und die Entwicklung von Wiesenflächen eine Aufwertung des Landschaftsbildes auf den ehemaligen Ackerflächen sowie eine wirkungsvolle Abgrünung der gewerblichen Flächen erreicht. Diese detaillierten Festsetzungen werden nicht in die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.</p>	<p>Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan. Durch die zu erhaltenden nördlich gelegenen Waldflächen wird nach Norden und Nordwesten hin eine landschaftliche Einbettung der gewerblichen Flächen weiterhin gewährleistet. Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist eine Erhöhung des Anteils sichtverstellender Elemente in Form von Heckenanpflanzungen westlich des Gewerbegebietes bis an den nördlich gelegenen Wald festgesetzt. Zusammenfassend wird daher von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im größeren Maßstab ausgegangen.</p> <p>Die Veränderungen in der landschaftlichen Ausstattung durch Neubebauung sind durch ergänzende Maßnahmen auszugleichen. Es sind Anpflanzungen am Westrand des Plangebietes vorgesehen. Die Flächen sind aufgrund der Maximierung des Gewerbegebietes stark reduziert. Deshalb bietet es sich an, auf der westlich anschließenden Niederung im Übergangsbereich zum Gewerbe noch weitergehende Pflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Die Eingriffe in die Ausgleichsfläche lassen sich unter Berücksichtigung der Nachnutzungsabsichten für den vorhandenen Gewerbestandort nicht ausschließen. Die bisher als Ausgleichs- und Ersatzfläche festgesetzten Flächen sind dem Gewerbebetrieb zuzuführen, damit dieser seine Arbeitsfolgen absichern kann; neben einer Produktionshalle und der Lagerhalle sind insbesondere auch Lagerkapazitäten für die Fertigungsbahnen vorzusehen. Für diese ist die Errichtung einer neuen Halle vorzusehen. Um diese Halle zu errichten, wird an dem vorhandenen Standort, der der neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, die zu-</p>
--	--	---	---

			<p>sätzliche Einbeziehung von Flächen notwendig. Dafür werden bisher festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzflächen als gewerbliche Flächen festgesetzt. Es bestand die Absicht, die Flächeninanspruchnahme so weit wie möglich zu reduzieren. Unter Berücksichtigung der Einhaltung der Ausnutzungskennziffern von 0,8 für die Grundflächenzahl wird die Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche der Ursprungssatzung vollständig notwendig. Zum Ausgleich der Veränderungen in das Landschaftsbild durch Geländeabtrag werden Hecken am westlichen Grundstücksrand des Gewerbegebietes auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt, die zu einer weicheren Einbettung führen sollen. Für die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen sind adäquat Ausgleichsflächen im gleichwertigen Umfang festzulegen. Diese werden entsprechend vorgesehen. Mit Umsetzung von Maßnahmen im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 ist die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht des Landschaftsbildes in Vereinbarung mit den übergeordneten Zielen des Naturschutzes zu bringen.</p>
<b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</b>	nicht betroffen	Natura-2000-Gebiete sind im Änderungsbereich und dessen nahem Umfeld nicht vorhanden.	Aufgrund des Charakters des Vorhabens und der Entfernung können Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete sowie des SPA-Gebietes sicher ausgeschlossen werden.
<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung</b>	unerheblich	s. Punkt a1)	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

<b>insgesamt</b>			
<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	nicht betroffen	Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.	-
<b>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	unerheblich	Im Änderungsbereich sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.	Werden bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	unerheblich	-	Einschränkungen hierzu werden nicht getroffen. Insofern ist aufgrund der Bandbreite der Nutzung regenerativer Energien an diesem Standort unter Berücksichtigung der Möglichkeiten im vorhandenen Bestand keine Einschränkung für die Nutzung gegeben. Raumbedeutsame Windenergieanlagen können aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht entstehen und entsprechen auch nicht den Zielsetzungen und den Kriterien der Raumordnung und Landesplanung.
<b>g) Landschaftspläne, u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht</b>	erheblich	Die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90.	Die Flächen zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen den westlichen Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 sowie westlich darüber hinausgehende Flächen. Bisher werden diese Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 war eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Gewerbeflächen nicht notwendig, daher

			<p>werden im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 6/90 teilweise unterschiedliche Nutzungen dargestellt.</p> <p>Ein Teil der Flächen ist im Bebauungsplan Nr. 6/90 als Grünfläche festgesetzt und hat sich als solche entwickelt.</p> <p>Diese Grünfläche soll im Rahmen des Vorhabens überwiegend zu gewerblicher Fläche entwickelt werden.</p> <p>Daher erfolgt in diesem Bereich in der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Darstellung als Gewerbegebiet, Grünfläche und Fläche für Wald. Die westlich über das Bebauungsplangebiet hinausgehenden Flächen sollen zukünftig als Grünfläche bzw. Fläche für Wald im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dadurch wird der Schutz des nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Waldes und der westlich gelegenen Niedermoorflächen gesichert.</p>
<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b>		Wechselwirkungen bestehen	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Durch die Beseitigung der Gebüschstrukturen wird eine wichtige Habitatfunktion des stark gefährdeten Neuntöters verloren gehen. Daher wird zur Kompensation eine entsprechende CEF-Maßnahme festgesetzt.</p> <p>Die voraussichtlichen Auswirkungen auf Tiere, insbe-</p>

			<p>sondere Brutvögel, fallen unterschiedlich aus. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.</p>
--	--	--	---

### 5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wildlebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VRL) und den dazugehörigen Anlagen, einschließlich regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG
- III Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Ein Artenschutzgutachten liegt mit Stand von Juli 2017 durch das Gutachterbüro Bauer vor. Zusätzlich wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

#### 5.3.1 Verbotstatbestände

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschä-*

*digen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 5.3.2 Relevanzprüfung

#### **I alle wildlebenden Vogelarten**

##### **Brutvögel**

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt viermal in den Monaten April bis Juli 2017 durch den Gutachter Martin Bauer begangen. Es konnten im Jahr 2017 insgesamt 23 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es wurde nur eine „Wertart“ vorgefunden. Es handelt sich um den Neuntöter, welcher nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt ist. Insgesamt handelt es sich um das Artenspektrum einer Brache mit Gebüsch und Gehölzen. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Saumstrukturen, in Gebüsch bzw. in der Bodenvegetation in der Nähe von Gebüsch und Gehölzen. Die nachfolgende Tabelle listet alle erfassten Arten auf.

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2007)	Brutpaare
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	2
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1-2
3	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	1-2
4	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-	1
5	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	2
6	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg	-	-	1
7	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	6
8	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-	1
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-	2
10	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	2
11	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-	1
12	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg	-	-	2
13	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	X	Bg	-	-	1
14	Fitis	<i>Phylloscopus trochilii</i>	X	Bg	-	-	1
15	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-	1
16	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	2
17	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	2
18	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>	X	Bg	-	-	1
19	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg	V	-	1
20	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	3
21	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>					1
22	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	3-4
23	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	V	-	1

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

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

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Aufgrund eines vollständigen Verlustes der Habitate für Gehölz- und Gebüschbrüter sowie Bodenbrüter, sind Maßnahmen für die Arten erforderlich. Weiterhin müssen die Beeinträchtigungen für den Neuntöter ausgeglichen werden. Aufgrund dessen sind CEF-Maßnahmen notwendig. Die CEF-Maßnahmen sind vor Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen. Der Gutachter empfiehlt die An-

lage einer mindestens 6 m breiten lockeren und dornenreichen Heckenstruktur. Die Umsetzung der Heckenanpflanzung ist auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, derzeit brachliegenden, Flächen (Flurstücke 2815, 2820 und 2825/2, Flur 1, Gemarkung Wismar) vorzusehen. Folgende Arten sind zu verwenden: Schlehe, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn und Hundsröse. Der Pflanzabstand und der Reihenabstand sollten 2 m betragen. Es ist 3-reihig bzw. 4-reihig zu pflanzen. Ergänzend hierzu wird die Schaffung periodisch kurzrasiger artenreicher Grünlandflächen westlich des Gewerbegebietes, auf der festgelegten Grünfläche empfohlen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut binnen 10 Tagen zu beräumen. Weiterhin sind die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiten zur Gehölzrodung zu beachten.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH mit Unterzeichnung vom 6. März 2018 gesichert. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme von Vertretern der Hansestadt Wismar, der MV Werften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.

### **Rastvögel**

Der Bereich des Vorhabengebietes liegt innerhalb eines Rastgebietes der Stufe 3. Hierbei ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Bearbeitung die Flächen des Gewerbegebietes noch unbebaut waren. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes sind Maßnahmen für das „Rastgebiet“ hinfällig. Der Änderungsbereich stellt durch die Lage im Siedlungsrandbereich und durch die angrenzende Kreisstraße kein geeignetes Rastgebiet dar. Somit sind Auswirkungen auf Rastvögel ausgeschlossen.

## **II sämtliche Arten des Anhangs IVa**

### Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wurde zur Erfassung der Amphibien im Zeitraum von April bis Juli 2017 insgesamt viermal begangen. Im Mai erfolgte die Begehung auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

Im Untersuchungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden, die eine Bedeutung als Laichgewässer besitzen können. Aufgrund seiner Biotopstruktur besitzt das Gebiet jedoch eine potenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat, Winterquartier und Migrationskorridor.

Bei den Begehungen wurden durch den Gutachter insgesamt vier Arten nachgewiesen: Erdkröte, Europäischer Laubfrosch, Teichfrosch und Moorfrosch. Die festgestellten Arten nutzen das untersuchte Gelände vor allem als Migrationsraum bzw. Nahrungshabitat. Die Habitatfunktion als Nahrungshabitat und Migrationskorridor ist infolge der fehlenden Nähe zu einem Laichgewässer als nachgeordnet zu betrachten. Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

### Reptilien

Zur Erfassung der Artengruppe der Reptilien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis Juni 2017 insgesamt viermal in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden begangen. Die Datenerhebungen erfolgten tagsüber auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen. Im März 2017 wurden zusätzlich vier Reptilienbleche ausgelegt, die viermal zwischen März und Ende Juni kontrolliert wurden. Bei den Kontrollen der Verstecke wurden die Arten Ringelnatter, Blindschleiche sowie Waldeidechse nachgewiesen. Die Arten konnten ebenfalls bei den Begehungen am Tage nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse konnte sicher ausgeschlossen werden. Es kann baubedingt zu temporären Beeinträchtigungen kommen. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Diese beinhalten, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

### **III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung (Frischwiesenbrache mit Gehölzpflanzungen) ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

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

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

#### 5.3.3 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Aufgrund der Flächenversiegelung und dem damit einhergehenden Habitatverlust für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien, bestehen Beeinträchtigungen. Diese Beeinträchtigungen können durch zeitliche Regelungen im Rahmen von Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vermindert werden. Weiterhin kann es zu Vergrämungen durch insbesondere Baulärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

##### Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu Habitatverlusten für Gehölz- und Gebüschbrüter sowie für die Artengruppen Reptilien und Amphibien. Die Waldfläche im Norden wird erhalten, wird aber in der bisherigen Funktion durch das Vorrücken der Gewerbeflächen beeinträchtigt. Aufgrund der Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Am westlichen Rand des Gewerbegebietes wird innerhalb des Bebauungsplanes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 eine Heckenanpflanzung festgesetzt. Weiterhin ist westlich angrenzend an den Geltungsbereich die Maßnahmengröße für den Artenschutz vorzusehen.

Es ist eine artenreiche Grünlandfläche mit zweimal jährlicher Mahd sowie die Anlage einer dornenreichen Heckenanpflanzung vorgesehen. Die dornenreiche Heckenstruktur ist in die vorhandenen Gehölze zu integrieren. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme der Hansestadt Wismar, der MV Weften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Es sind Nutzungsintensivierungen durch Entwicklung von Gewerbe zu erwarten. Betriebsbedingte Störungen z.B. durch Lärm oder optische Reize werden als unerheblich bewertet, da sie bereits in der Umgebung des Änderungsbereiches vorhanden sind und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind.

#### 5.3.4 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Eine potentielle Betroffenheit durch die Umsetzung des Vorhabens besteht für Brutvögel (Gebüsch- und Bodenbrüter) durch die Beseitigung von Gehölzen und offenen Grünlandflächen sowie auf die Artengruppen Amphibien und Reptilien. Zum Schutz der Artgruppen Brutvögel, Amphibien und Reptilien muss die Bäumung von Gehölzen und Grünland im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Während der Bautätigkeiten aufgefundene Tiere sind zu bergen und zu versorgen.

#### *Neuntöter*

Der Neuntöter ist nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt und somit eine „Wertart“ innerhalb des Geltungsbereiches. Ein Ersatz von Bruthabitaten ist zu erbringen bzw. eine Optimierung von Habitaten im Umfeld der Planung. Es ist vorgesehen, eine 6 m breite dornenreiche Hecke als Bruthabitat auf den westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, derzeit brachliegenden, Flächen zu pflanzen. Die dornenreiche Heckenstruktur ist in die vorhandenen Gehölze zu integrieren. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH mit Unterzeichnung vom 6. März 2018 gesichert. Die CEF-Maßnahme wurde ausgeführt. Die Abnahme der Ausführung der CEF-Maßnahme ist am 22. Mai 2018 unter Teilnahme von Vertretern der Hansestadt Wismar, der MV Weften Fertigmodule Property GmbH und der unteren Naturschutzbehörde erfolgt. Die erfolgreiche Durchführung der Maßnahme wurde bestätigt. Ergänzend hierzu ist die Schaffung periodisch kurzrasiger artenreicher Grünlandflächen auf den westlich angrenzenden derzeit brachliegenden Flächen zielführend.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Artgruppen zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Bau-

genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Mit Umsetzung der beabsichtigten Ziele und Regelung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar ist auch Vereinbarkeit mit den Zielen des Artenschutzes im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

Im Zuge der Abschichtung werden die für die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes zu betrachtenden Belange berücksichtigt, eine detailschärfere Betrachtung und die Regelung der Maßnahmen erfolgt im Zuge der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90. Im Bebauungsplan erfolgt die rechtsverbindliche Vorbereitung, Festsetzung und Sicherung der Maßnahmen.

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

Die Flächen im Änderungsbereich werden von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald umgewandelt. Es handelt sich um Flächen, die teilweise bereits als Grünflächen und Ausgleichs- und Ersatzflächen im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt sind. Übrige Flächen, die als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt sind, stellen sich real als Wiesen- und Niederungsflächen dar.

Eingriffe werden lediglich für die Veränderung und Vorbereitung des Gewerbegebietes berücksichtigt. Eingriffe zur Umwandlung der Flächen für Landwirtschaft in Grünflächen bzw. Flächen für Wald, die keine weitergehenden gewerbliche oder sonstige anthropogene Nutzung erhält, erfolgt nicht.

Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt auf der Ebene der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt insgesamt 45.462 m<sup>2</sup> KfÄ. Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ kompensiert. Die Absicherung einer Ausgleichsmaßnahme im Gebiet der Hansestadt Wismar im Zusammenhang mit diesem Vorhaben lässt sich derzeit nicht umsetzen.

Es wurden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 von der Landesforst M-V in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben.

Als Ausgleich für die Rodung von 34 Einzelbäumen sollen 34 Ausgleichspflanzungen/Verpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 erfolgen.

Die Standorte für die Ausgleichspflanzungen sind so zu wählen, dass sie außerhalb des Einflussbereiches von Gebäuden und versiegelten Flächen angepflanzt werden, so dass der Kronentraufbereich hinreichend beachtet wird.

Für die Neuanpflanzung sind einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Der für die Waldumwandlung erforderliche Bedarf beträgt 4.285 Waldpunkte. Dieser wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten aus einem Ökokonto der Landesforst M-V kompensiert. Es wurden Ökopunkte aus der Landschaftszo-

ne „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 von der Landesforst M-V in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben.

Die rechtsverbindliche Vorbereitung, Festsetzung und Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Buchungsnachweis aus dem Ökokontoverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern für das Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See II liegt mit Datum vom 08.05.2018 vor. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, MV Werften Fertigmodule Property GmbH, sind 49.747 Ökopunkte verzeichnet; davon 4.285 für die Waldumwandlung und 45.462 für externe Kompensationsmaßnahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs. Die Maßnahme ist durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH (unterzeichnet mit Datum vom 6. März 2018) gesichert.

Durch das Vorhaben ergeben sich durch die Inanspruchnahme bereits anthropogen beeinträchtigter Flächen geringe Auswirkungen auf vorhandene Biotopstrukturen.

Der junge Erlenwald als landschaftsprägendes Element bleibt vollständig erhalten.

**Tab. 2:** Gesamtbilanzierung

<b>Bedarf (Bestand)</b>	<b>Planung</b>	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Biotopaufwertungen bzw.	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	Biotopneuschaffungen:	
45.462 m <sup>2</sup> KFÄ	- Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone "Ostseeküstenland" aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 der Landesforst M-V	45.462 m <sup>2</sup> KFÄ
- Rodung von 34 Einzelbäumen	-Verpflanzung innerhalb des Plangebietes <u>oder</u> Ausgleichspflanzung innerhalb des Plangebietes	34 Bäume
- Waldumwandlung 4.285 Waldpunkte	- Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 der Landesforst M-V	4.285 Waldpunkte
<b>Gesamtbilanz</b>		
<b>49.747 Ökopunkte</b> (= 45.462 m <sup>2</sup> KFÄ + 4.285 Waldpunkte)	<b>49.747 Ökopunkte</b> (= 45.462 m <sup>2</sup> KFÄ + 4.285 Waldpunkte)	
<b>34 Einzelbäume</b>	<b>34 Einzelbäume</b>	

## **6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde. Hierbei wird nicht auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan sondern auf die reale Nutzung abgestellt.

Im Folgenden ist der tatsächlich vorhandene naturräumliche Bestand zu betrachten. Bei Nichtdurchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar werden die vorhandenen Grünlandbereiche bei unterlassener Nutzung voraussichtlich weiter ruderalisieren. Es käme aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen zur Gehölzsukzession (Verbuschung) und langfristig zur Waldentwicklung. Ohne menschliche Einwirkungen würden sich demnach die Flächen langfristig wohl als Wald entwickeln und der gesetzliche Waldabstand wäre für die bereits vorhandene Bebauung dann nicht mehr gewährleistet.

## **7 Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des bestehenden Gebäudekomplexes im Gewerbegebiet bietet sich die Nutzung und Erweiterung am vorhandenen Standort an. Andere

Planungsmöglichkeiten würden bedeuten, dass bei einer Nutzung der baulichen Anlagen für die MV Werften Fertigmodule GmbH eine Lagerung am Standort nicht erfolgen könnte. Dies ist aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für das Unternehmen nicht tragbar. Die Ansiedlung des gesamten Unternehmens an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebietes scheitert derzeit daran, dass keine geeigneten Flächen in der Hansestadt Wismar in der entsprechenden Größenordnung und mit den erforderlichen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für den gewünschten Nachtbetrieb zur Verfügung gestellt werden können. Die Vereinbarkeit mit dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept kann im Rahmen der Aufstellung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes für die beabsichtigten Ziele nachgewiesen werden.

## **8 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Hinweise auf Kenntnislücken**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

Ein Artenschutz-Gutachten liegt mit Stand von 06.07.2017 vom Gutachterbüro Martin Bauer vor. In Abgleich mit dem aktuellen naturräumlichen Bestand werden die darin gemachten Aussagen weiterhin als gegeben angesehen. Es wird angenommen, dass dort alle relevanten Arten hinreichend erfasst und ihre Betroffenheit beurteilt wurde.

### **8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

## **9 Zusammenfassung**

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

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

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Mit der Umsetzung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes (analog zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90) sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

Begründung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald im Bereich Dammhusen“ im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar „Gewerbegebiet Dammhusen“

---

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.    Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünflächen und Flächen für Wald im Bereich Dammhusen“ wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am 28.06.2018.

Hansestadt Wismar, den 03.07.2018

  
Thomas Beyer  
Bürgermeister  
der Hansestadt Wismar



#### **2.    Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Wismar

durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Str. 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
pbm.mahnel.gvm@t-online.de