

 Übersicht
 M 1 : 15.000
 Quelle: www.gaia-mv.de

HANSESTADT WISMAR



STAND: Abschließender Beschluss
 September 2019

BEGRÜNDUNG

ZUR 62. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON GEWERBEGEBIET IN SONDERGEBIET
 MIT DER ZWECKBESTIMMUNG GROßFLÄCHIGER
 EINZELHANDEL IM BEREICH DARGETZOW"

B E G R Ü N D U N G

zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Bereich Dargetzow“

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt für das Plangebiet	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2	Kartengrundlage	6
2.3	Bestandteile der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
2.4	Rechtsgrundlagen	7
3.	Gründe für die Aufstellung der Bauleitplanung	8
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	12
4.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)	14
4.4	Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar	15
4.5	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	18
4.6	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	18
4.7	Flächennutzungsplan	19
4.8	Landschaftsplan	19
4.9	Schutzgebiete-Schutzobjekte	19
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	19
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
5.2	Landschaftliche Situation und Anforderungen	21
5.3	Naturräumlicher Bestand	21
6.	Planungsziele	22
6.1	Planungsziel	22
6.2	Städtebauliches Konzept	25
7.	Darlegung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91	27
7.1	Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung	27
7.2	Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes	27

7.3	Immissions- und Klimaschutz	33
7.4	Verkehrliche Erschließung	34
7.5	Ver- und Entsorgung	35
7.6	Grünflächen	38
7.7	Auswirkungen der Planung	38
8.	Flächenbilanz	39
TEIL 2		40
Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht		40
1.	Anlass und Aufgabenstellung	40
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	40
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	41
4.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	41
5.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	43
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	43
5.1.1	Bewertungsmethodik	44
5.1.2	Vorbelastungen	45
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	46
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	60
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	61
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	61
6.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	62
7.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	62
8.	Zusätzliche Angaben	62
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	62
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	62
9.	Zusammenfassung	63
TEIL 3		64
Ausfertigung		64
1.	Beschluss über die Begründung	64
2.	Arbeitsvermerke	64

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt für das Plangebiet

Im Bereich Dargetzow ist es beabsichtigt, einen Möbelmarkt sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter an diesem Standort zu integrieren. Vorgesehen ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Möbelfachmarktes (Möbel Boss) mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und einer Lagerfläche von ca. 3.600 m². Darüber hinaus ist die Ansiedlung von zwei, den Möbelmarkt ergänzenden Fachmärkten mit einer max. Verkaufsfläche von jeweils 800 m² vorgesehen. Der Standort ist geeignet und soll im Sinne einer Angebotsplanung gezielt für die Bündelung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters werden für den Wohnstandort Dargetzow sowie für das Umland die Herstellung einer ausreichend und tragfähigen Nahversorgung geschaffen. Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele ist an diesem Standort ohne schädigende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Wismar möglich und dient der Stärkung des gesamtstädtischen Einzelhandels. Der Bereich befindet sich im „Gewerbegebiet Dargetzow“, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar.

Im Vorfeld der Bearbeitungen waren für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes für Möbel und Fachmärkte bereits andere Standorte im Bereich der Hansestadt Wismar untersucht und geprüft worden. Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage wurde dieser Standort favorisiert. Andere Standorte sind aus derzeitiger Erkenntnis und Prüfung von Alternativen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in der Hansestadt Wismar nicht geeignet.

Im Zuge der weiteren Vorbereitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar wurden die erforderlichen Gutachten für die Verträglichkeit mit dem Einzelhandel und die Nachweise des ausreichenden Immissionsschutzes und weitere Gutachten erstellt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar aufgestellt. Die Verfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt die "Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Bereich Dargetzow".

2. Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 beschlossen, die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Dargetzow zur Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel in Dargetzow aufzustellen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der

Hansestadt Wismar ist der Bereich der 62. Änderung im Bereich Dargetzow überwiegend als Gewerbegebiet und in kleinen Teilen als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt.

Anstelle des Gewerbegebietes ist ein Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel festzusetzen, dessen konkrete Zielsetzungen im Einzelnen im Zuge des Aufstellungsverfahrens festgelegt wurden.

Im Vorfeld der Bearbeitungen waren für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes für Möbel und Fachmärkte bereits andere Standorte im Bereich der Hansestadt Wismar untersucht und geprüft worden. Unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage wurde dieser Standort favorisiert. Andere Standorte sind aus derzeitiger Erkenntnis und Prüfung von Alternativen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in der Hansestadt Wismar nicht geeignet.

Im Zuge der weiteren Vorbereitung wurden die erforderlichen Gutachten für die Verträglichkeit mit dem Einzelhandel und die Nachweise des ausreichenden Immissionsschutzes sowie weitere erforderliche Gutachten erstellt. Dabei wurden nach Erfordernis und Einschätzung des Standortes und des Projektes die Belange bearbeitet und beachtet.

Im Zusammenhang mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird das Planverfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar durchgeführt.

Die Darstellungen von Wohnbaufläche und Grünfläche im Flächennutzungsplan sollen entsprechend der Festsetzungen im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91 angepasst werden.

Für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist beachtlich, dass maßgeblich gewerbliche Flächen in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel umzuwandeln sind. Unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes wird auf eine Wohnbaufläche, die von den Änderungsabsichten des Flächennutzungsplanes berührt ist, nicht gesondert eingegangen. Es handelt sich hier um eine untergeordnete Teilfläche, die unbebaut ist.

Die Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung wurden im Planverfahren betrachtet. Zudem wurde im Planverfahren die Einzelhandelsproblematik auf Grundlage des von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 27.06.2013 beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Wismar (SUR) und in Abstimmung mit der zuständigen obersten Planungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern bearbeitet und beachtet.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 auch beschlossen, die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ aufzustellen. Im Rahmen dieser Änderung wird der Bereich unmittelbar nördlich der Straße Am Weißen Stein für die Teilbereiche GE 2 und GE 3 betrachtet. Innerhalb der bereits rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist anstelle des Gewerbegebietes mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes vorgesehen.

Anstelle des Gewerbegebietes wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Bebauungsplan festgesetzt.

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Dargetzow am östlichen Rand der Hansestadt Wismar und grenzt unmittelbar an den landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbezooßstandort Wismar-Kritzow an.

Der Bereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straße Am Ring (Planstraße C) und eine Linie in Verlängerung davon Richtung Westen bis zur im Bebauungsplan Nr. 10/91 festgesetzten öffentlichen Gehölzfläche sowie vom Grundstück 4785/22,
- im Osten: vom Grundstück 4785/22 sowie von der Straße Am Ring (Planstraße A),
- im Süden: von der Straße Am Weißen Stein sowie vom Grundstück 4785/16
- im Westen: von der im Bebauungsplan Nr. 10/91 festgesetzten öffentlichen Gehölzfläche sowie vom Grundstück 4785/34.

Die Lage und der Bereich des Gebietes sind der Planzeichnung sowie dem Deckblatt und dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

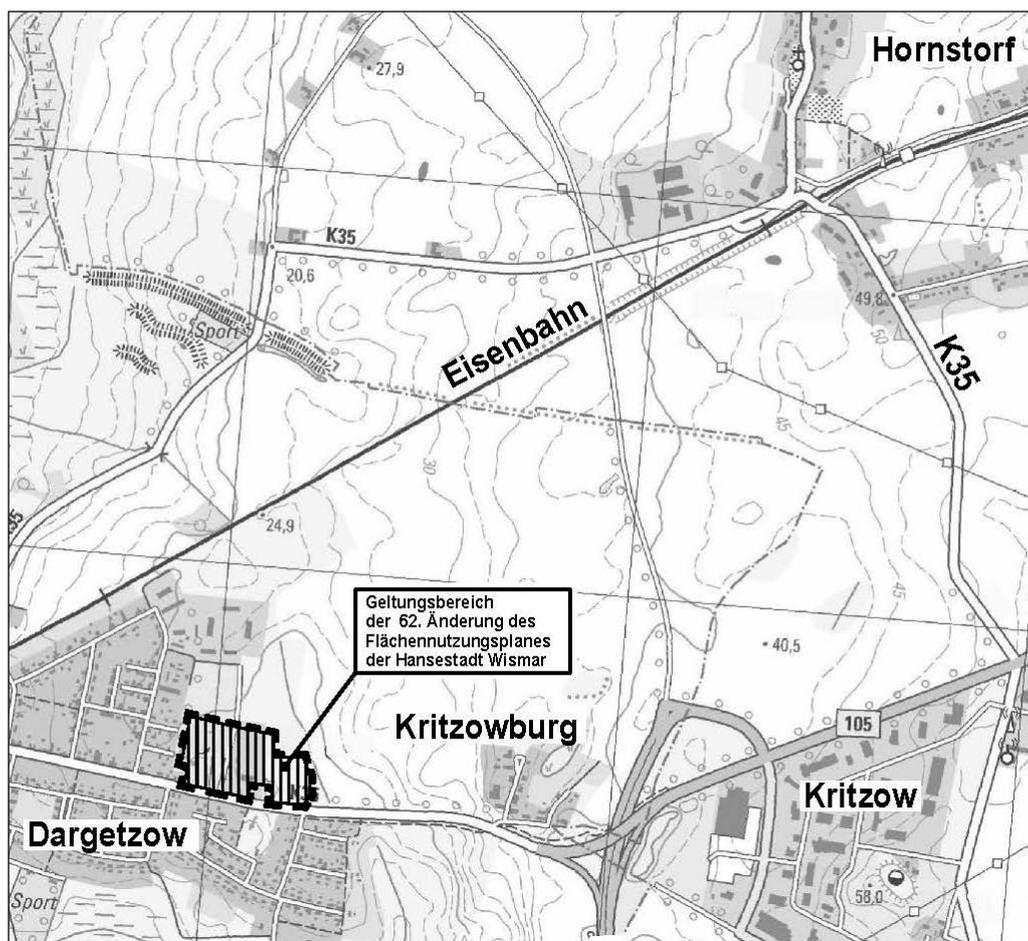


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Darstellung der Zielsetzungen der 62. 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 62. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der bislang 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 62. 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, Altlasten- und Bodenuntersuchungen. Maßgeblich ist die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte. Ebenso ist Bestandteil eine verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung an das städtische Hauptwegenetz.

In dieser 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 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erfolgt nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) in einem zweistufigen Verfahren.

Während des Planverfahrens wurden folgende Untersuchungen bzw. Gutachten angefertigt:

- Schalltechnische Untersuchungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar (Ansiedlung eines Fachmarktzentrum in den südlichen Teilgebieten), Gutachten Nr. 17-10-5, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambecker Weg 146, 23879 Mölln vom 27.10.2017.
- Orientierende Altlastverdachtsabklärung, Kurzbericht Ankaufprüfung südl. Teilfläche des Gewerbegebietes „Dargetzow“ Am Weißen Stein, Wismar, DEKRA Herr Weller, 30.03.2017.
- Bericht zur Altlastenuntersuchung im zu erschließenden Gewerbegebiet „Dargetzow“ in Wismar, Berichts-Nummer: B-003-0114, IUQ Dr. Krengel GmbH, Grevesmühlen, Januar 2014.
- Neubau Fachmarktzentrum / Möbel Boss Am Weißen Stein in 23966 Wismar, Baugrunduntersuchungen, Baugrund- und Gründungsbeurteilung, Bericht Nr. 3.665, Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut Dr. Ing. Weseloh – Prof. Dr. Ing. Müller-Kirchenbauer mbH, Hannover, 18.08.2017.

- Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow, Junker und Kruse, Dortmund, April 2018.
- Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ... , Junker und Kruse, Dortmund, 15. Januar 2019
- Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Erläuterungsbericht, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
- Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Anlage 1 Planfall 2030, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
- Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Anlage 2 Verkehrserzeugung Fachmarkt, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
- Fachmarktzentrum in Wismar - Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung, Anlage 3 Nachweis der Verkehrsqualität, Ingenieurbüro Klaeser, Waren, März 2018
- Fachbeitrag "Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild", Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, 2018

Die Unterlagen werden sowohl für das Verfahren zur Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar verwendet. Sie werden jedoch nur als Anlage der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar, die der rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Vorbereitung dient, beigelegt. Gegenstand der Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darlegung zur besonderen Eignung des Standortes in Bezug auf die Ansiedlung des Einzelhandels in diesem Bereich.

2.4 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Bauleitplanung der Hansestadt Wismar gelten die im nachfolgenden aufgeführten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- 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 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- 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. 431,432).

- AwSV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905).
- KrWG – Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 04.04.2016.
- AbfWG M-V – Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.06.2012.
- GewAbfV – Gewerbeabfallverordnung, neu gefasst vom 21.04.2017
- AbfZustVO M-V – Abfallzuständigkeitsverordnung M-V, zuletzt geändert 07.10.2016.
- GefStoffV – Gefahrstoffverordnung vom 26.11.2010 /BGBl. I Nr. 59 S. 1643) zuletzt geändert 03.02.2015.
- TRGS 519 – Technische Regeln für Gefahrstoffe – „Asbest Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“, Ausgabe Januar 2014, zuletzt geändert 20.03.2014 (Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, www.baua.de).
- LAGA M 20 – Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Nummer 20; Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen (Reststoffen) Abfällen – Technische Regeln, Teil I, Allgemeiner Teil, 6.11.2003; Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden), 5.11.2004; Teil III: Probenahme und Analytik, 5.11.2004, [http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung - von Abfaellen/index.jsp](http://www.regierung-mv.de/cms2/Regierungsportal_prod/Regierungsportal/de/wm/Themen/Abfallwirtschaft/Verwertung_-_von_Abfaellen/index.jsp).
- PN 98 – Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nummer 32 „Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen, Grundregeln für die Entnahme von Proben aus festen und stichfesten Abfällen sowie abgelagerten Materialien“.
- BBodSchG – Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert 31.8.2015.
- BBodSchV – Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zuletzt geändert 31.08.2015.
- LBodSchG M-V – Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. § 2).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).

3. Gründe für die Aufstellung der Bauleitplanung

Im Bereich Dargetzow ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ beabsichtigt, einen Möbelmarkt sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow an diesem Standort zu integrieren.

Ziel ist die Ansiedlung eines zweigeschossigen Möbelfachmarktes (Möbel Boss) mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und einer Lagerfläche von ca. 3.600 m². Darüber hinaus ist die Ansiedlung von zwei, den Möbelmarkt ergänzenden Fachmärkten, mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 800 m² vorgesehen.

Der Standort ist für die Ansiedlung des Möbelmarktes geeignet und soll im Sinne einer Angebotsplanung gezielt für die Bündelung nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsansiedlungen genutzt werden. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.150 m² wird für den Stadtteil Dargetzow sowie für das Umland die Herstellung einer ausreichend und tragfähigen Nahversorgung geschaffen. Die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele ist an diesem Standort ohne schädigende Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Wismar möglich und dient der Stärkung des gesamtstädtischen Einzelhandels.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Der Bereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar überwiegend als Gewerbegebiet und in sehr untergeordneten Flächenanteilen in Bereichen nördlich der Straße Am Weißen Stein als Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt sind. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 zu schaffen, erfolgt die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Flächen in der rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar bereits als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Die straßenbegleitend zur Straße Am Weißen Stein im Flächennutzungsplan dargestellten un bebauten Wohnbau- bzw. Grünflächen sind bereits in der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar unter dem Gesichtspunkt, dass Grundzüge der städtebaulich räumlichen Entwicklung der Hansestadt Wismar, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, davon nicht berührt sind, vernachlässigt worden. Vorrang wurde der Nutzung der Flächen für Gewerbegebiete eingeräumt. Somit bezieht sich der maßgebliche Änderungsinhalt auf die Umwandlung von Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist am Planaufstellungsverfahren der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt.

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.

Gemäß dem LEP M-V ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum dargestellt, das in Teilbereichen oberzentrale Funktionen wahrnimmt. *„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gestärkt werden.“*

Der zum Plangebiet benachbarte Gewerbegroßstandort ist Teil des gemäß 4.3.1 im LEP M-V als Vorranggebiet Gewerbe und Industrie ausgewiesenen „landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandortes“ Wismar - Kritzow. Dementsprechend hat hier „die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen“, was ebenfalls als Ziel der Raumordnung im RREP Westmecklenburg verankert ist. „Die festgelegten Großstandorte zeichnen sich grundsätzlich durch eine gute überregionale Verkehrsanbindung, eine unmittelbare Nachbarschaft zu Ober- und Mittelzentren, durch geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und durch entsprechende baurechtliche Voraussetzungen aus.“

Die unmittelbar westlich anschließenden Flächen des „Gewerbegebietes Dargetzow“ sollen auch als Einzelhandelsstandort und Bindeglied zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet mit für sie verschiedenartigen Versorgungs-funktionen, unter anderem auch zur Nahversorgung, entwickelt werden.

Der Bereich des Gebietes „Gewerbegebiet Dargetzow“ ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gewerbegroßstandort Wismar-Kritzow zu betrachten. Hieraus ergeben sich Synergien für die Beurteilung und Entwicklung des Standortes.

Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem LEP M-V sowie weitere angrenzende Bereiche.

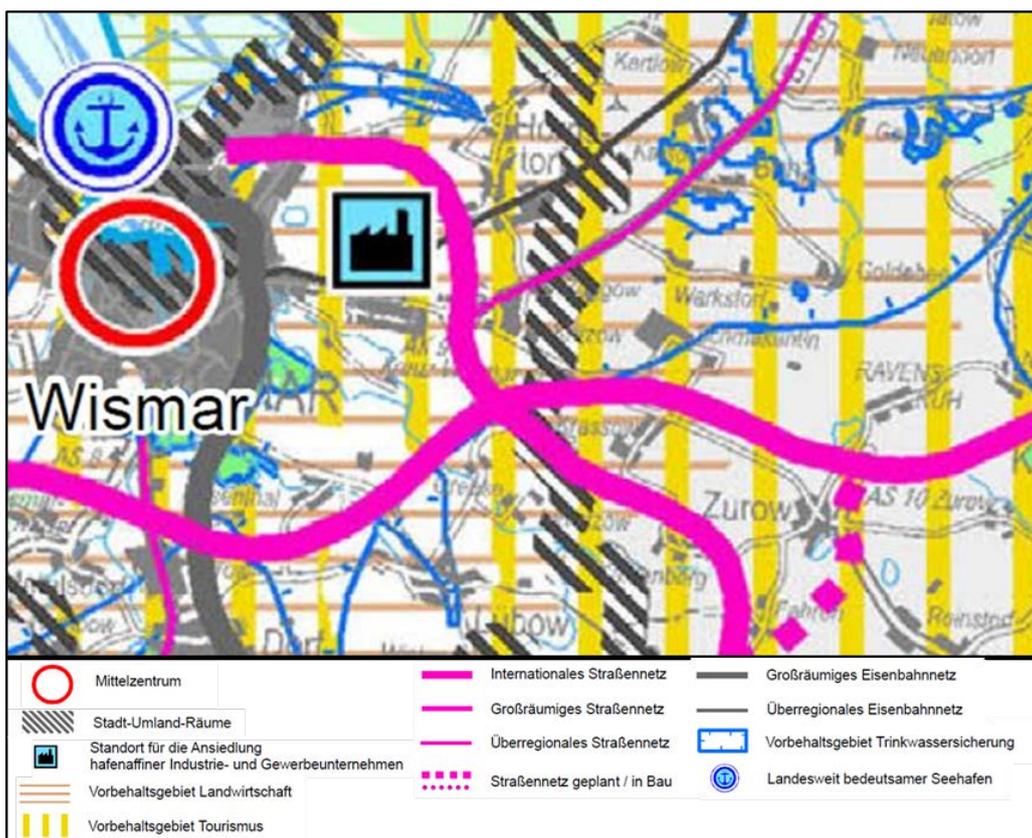


Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016)

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (Stellungnahme vom 25. August 2017) und das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (Stellungnahme vom 22. August 2017) teilten ihre Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 10/91 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit.

Sie sahen es als erforderlich an genauer zu prüfen, ob alle Ausnahmetatbestände gem. Programmsatz 4.3.2 (3) LEP M-V erfüllt sind, um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Dies wurde im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse (Stand: April 2018) hinreichend geprüft. Laut Analyse sind aufgrund des Lebensmitteldiscounters im Sinne von § 11 (3) BauNVO keine negativen städtebaulichen und / oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Ebenso führte die Bewertung des Möbelmarktes zu dem Ergebnis, dass „ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche [...] nicht zu erwarten ist.“ (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse, Stand April 2018, S.40)

Des Weiteren merkte das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung an, dass gem. Programmsatz 4.3.2 (4) sowohl eine Anbindung an das ÖPNV-Netz als auch an das Radwegenetz für die Zulässigkeit einer Ausnahme Voraussetzung ist. „Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle Dargetzow / Amselweg, die durch zwei Buslinien angefahren wird, gegeben.“ (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse, Stand April 2018, S.19) Diese befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist zurzeit nicht gegeben, ist aber im Zuge des Projektes durch mehrere Möglichkeiten zu realisieren. Zum einen führt südlich und parallel zur Straße „Am Weißen Stein“ ein ca. 2,5 m breiter Rad- und Fußweg entlang, der mit Hilfe der Querungshilfe des Kreisverkehrs das Plangebiet leicht an das Radwegenetz anschließen kann. Zum anderen wird die Straße „Am Ring“ westlich von einem ca. 1,8 m breitem Fuß- und Radweg begleitet. Durch eine zusätzliche Fuß- und Radwegzufahrt, parallel zur Autozufahrt, kann das Planungsgebiet neben der südlichen Zufahrt ebenso von Osten mit dem Rad angefahren werden. Des Weiteren sind Parkieranlagen für Fahrräder vorgesehen und werden im Konzept berücksichtigt.

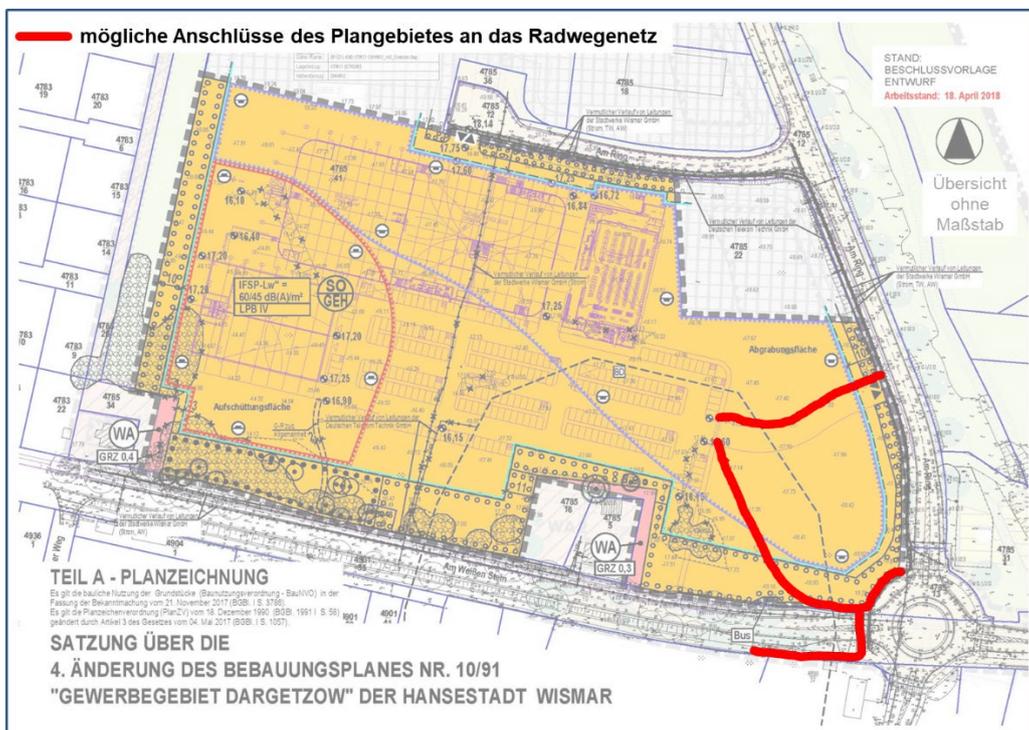


Abb. 3: mögliche Anschlüsse des Plangebietes an das Radwegenetz (Skizze)

Dem Vorhaben kann eine Kompatibilität mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bescheinigt werden.“ (Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse Junker + Kruse von Stand April 2018, S.41) Somit wird eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung unter Beachtung des Gutachtens vorausgesetzt und die Zulässigkeit als gegeben angesehen.

Für die Beurteilung der einzelnen Flächen wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg abgestellt. Da das Regionale Raumentwicklungsprogramm auf dem Landesraumentwicklungsprogramm aufbaut bzw. auf einer den örtlichen Bezug betreffenden Maßstabsebene untersetzt, dessen Inhalte übernimmt und konkretisiert, wird dies für die Beschreibung der Belange der Raumordnung für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ herangezogen.

In der landesplanerischen Stellungnahme gelangt das Amt für Raumordnung und Landesplanung (Stellungnahme vom 26.10.2018) zu dem Ergebnis, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 und die vorliegende zugehörige 62. Änderung des Flächennutzungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Eine maßgebliche Grundlage für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), welches über 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.

Zentralität

Die Hansestadt Wismar wird im RREP als Mittelzentrum eingestuft und ist Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar.

Mittelzentren sollen gemäß 3.2.1 (4) RREP WM als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, regionale Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot sowie Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden. Weiterhin sind die oberzentralen Teilfunktionen der Hansestadt Wismar als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Handelsstandort, als See- und Hafenstadt und als Hochschulstandort zu sichern und zu entwickeln (vgl. 3.2.1 (5)).

„Ober- und Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Hansestadt Wismar hebt sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung als Wirtschafts-, Handels-, Hochschul- und Kulturstandort deutlich von den anderen Mittelzentren des Landes und der Region ab. Die oberzentralen Teilfunktionen sind insbesondere in diesen hervorgehobenen Bereichen weiter zu stärken“ (Begründung zu (2), (5), und (4) von 3.2.1 RREP WM).

Die folgende Abbildung zeigt den entsprechenden Ausschnitt aus dem RREP WM sowie weitere angrenzende Bereiche.

Landwirtschaft:

Der Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes/ der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 befindet sich weiterhin in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Hinsichtlich der Landwirtschaft trifft das RREP WM dahingehend Aussagen, dass in den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in den vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (3.1.4 (1)).

Großflächiges Einzelhandelsvorhaben:

4.3.2 (5):

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“

4.3.2 (7):

„Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in Stadt-Umland-Räumen¹¹ dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen.“

4.3 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 u.a. die Planung und Umsetzung des Großgewerbestandortes Wismar - Kritzow definiert.

Die Entwicklung des Gewerbegrößstandortes ist zudem in engem Zusammenhang mit dem Ausbau maritimer Wirtschaft sowie der Realisierung der Hafenerweiterung zu sehen. Wie im „Regionalen Flächenkonzept hafenauffine Wirtschaft Wismar“- beauftragt vom Regionalen Planungsverband Westmecklenburg - vom 13.07.2012 dargelegt, ist der Großgewerbestandort insbesondere aufgrund seiner verkehrsgünstigen Anbindung an den Seehafen Wismar zur Aufnahme beispielsweise von Logistikflächen prädestiniert. Es werden Synergien aus der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes im Zusammenhang mit dem Gewerbegrößstandort gesehen.

4.4 Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar

Die Hansestadt Wismar verfügt über ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar, welches von der Bürgerschaft der Hansestadt am 27.06.2013 als Selbstbindungsinstrument zur Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels beschlossen wurde.

Die Einzelhandelsstruktur im SUR Wismar ist durch folgende Schwerpunkte geprägt:

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Das Hauptzentrum Innenstadt übernimmt eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion. Die Innenstadt zeichnet sich durch ein vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sowie durch ein einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot und öffentliche Einrichtungen aus. Die Attraktivität der Wismarer Altstadt ist geprägt durch ihr historisches, denkmalgeschütztes Stadtbild und ihr kommt als wichtigster zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur des SUR zu. Die Hauptgeschäftslage ist als Fußgängerzentrum mit einem hohen Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel ausgebaut.

Nahversorgungszentren

Die gutachterlich definierten zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren innerhalb der Hansestadt Wismar übernehmen die Versorgungsfunktion für die jeweils umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

Außerhalb der Hansestadt Wismar wird der zentrale Bereich Dorf Mecklenburg als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum definiert.

Ergänzungsstandorte

Im SUR Wismar bestehen fünf weitere räumliche Angebotsschwerpunkte. Diese stellen städtebaulich nicht integrierte Sonderstandorte des vornehmlich großflächigen Einzelhandels teilweise mit Nahversorgungsfunktion dar und werden als Ergänzungsstandorte definiert.

Die generelle Zielsetzung des Regionalen Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar, dass weitere Ansiedlungen in den Tabubereichen auszuschließen sind, wird für den geplanten Standort differenziert betrachtet. Gutachterlich wird hierzu ausgeführt:

„Grundsätzlich umfassen die Tabubereiche für den Einzelhandel alle Gebiete, die nicht durch Wohnen geprägt oder als zentraler Versorgungsbereich definiert sind, abgesehen von den definierten Ergänzungsstandorten „Hinter Wendorf“, „Gägelow“, „Am kleinen Stadtfeld“ und „Kritzow“ die als Vorrangstandorte für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel definiert sind. Standortbereiche ohne Einzelhandelsvorprägung sind für jeglichen großflächigen Einzelhandel auszuschließen.“

Diese Annahme ist für nicht zentrenrelevante Sortimente mit dargelegten Entwicklungsspielräumen nicht vollumfänglich zutreffend, für die zentrenrelevanten Randsortimente hingegen ist eine detaillierte Betrachtung erforderlich.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Hierzu ist im Regionalen Einzelhandelskonzept aufgeführt:

„Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb des SUR Wismar nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken regelmäßig städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute

(und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten SUR Wismar durch funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte zu sichern, hohe Priorität.

Auch eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken wie z.B. in Wismar-Dargetzow.... geschlossen werden können.“

Die Ansiedlung der Nahversorgungseinrichtung an einem Standort unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet Dargetzow sowie in ca. 700 m Entfernung zum ehemaligen Dorfgebiet und jetzigen Wohnstandort Kritzowburg (ebenfalls im Stadtteil Dargetzow gelegen) bietet schon jetzt entsprechend der Zielvorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes die Möglichkeit Lücken in der Nahversorgung der Bewohner zu beheben. Nach Errichtung des Gewerbegebietes Kritzowburg sind weitere Synergieeffekte zu erwarten.

Sortimentsliste

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar legt mit der Sortimentsliste für den SUR Wismar eine standortbezogene Unterscheidung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente fest, anhand derer die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erfolgt.

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar

Tabelle 7: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zentrenrelevante Sortimente	
hiervon nahversorgungsrelevant	
Back- und Fleischwaren	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Drogeriewaren	Haushaltswaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Pharmazeutika	Hörgeräte
Reformwaren	Kinderwagen
Schnittblumen	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Zeitungen / Zeitschriften	Künstlerartikel, Bastelzubehör
	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sanitätsbedarf
Campingartikel	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

Abb. 5: Sortimentsliste für den SUR Wismar

Zudem werden im Regionalen Einzelhandelskonzept im Hinblick auf die kommunale Daseinsvorsorge Ist- und Zielzentralitäten im SUR Wismar definiert. Hieraus ist ersichtlich, dass u.a. die Warengruppe Möbel einen zusätzlichen Entwicklungsbedarf innerhalb der Hansestadt Wismar hat (vgl. Regionales Einzelhandelskonzept für den SUR Wismar S. 39, Abb. 4).

4.5 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Gemäß des Gutachtlichen Landschaftsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns (GLP, 2003) werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 10/91 folgende Aussagen getroffen:

- keine Rastgebietsfunktion
- geringe bis mittlere Bewertung der strukturellen Merkmale des Lebensraumpotentials
- das Bodenpotential wird als mittel bis hoch bewertet (Bewertungsstufe 2)
- das Plangebiet befindet sich auf Böden aus grundwasserbestimmten / staunassen Lehmen bzw. Tieflehmen (> 40 % hydromorph)
- das Gebiet hat eine hohe Bedeutung (15-20 %) für die Grundwasser-neubildung und ein sehr hohes Grundwasserdargebot (> 10.000 m³/d)
- das Landschaftsbildpotential wird als gering bis mittel eingestuft
- es stellt keinen Schwerpunktbereich zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen dar
- das Gebiet hat keine Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge, ist allerdings gut durch Wanderwege erschlossen und
- keine Ziele der Raumentwicklung bzw. Anforderungen an die Raumordnung
- es befindet sich naturräumlich im Ostseeküstenbereich, im nordwestlichen Hügelland, innerhalb der Landschaftseinheit „Wismar Land und Insel Poel“ und ist terrestrisch durch die Grundmoräne geprägt
- die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht aus subatlantischen Stieleichen-Buchenwäldern
- der mittlere Jahresniederschlag ist größer als 575-600 mm, die mittlere Vegetationsperiode dauert 227 Tage und länger
- das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Zerschneidungsachse der landschaftlichen Freiräume

Das Vorhaben stimmt mit den Zielen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms M-V überein.

4.6 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Gemäß des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburgs (GLRP WM, 2008) werden für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 10/91 folgende Erläuterungen herangeführt:

- Analyse der Arten und Lebensräume: keine Besonderheiten
- Biotopverbundplanung: nicht vorgesehen
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: nicht vorgesehen
- Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung: keine vorgesehen
- Anforderungen an die Landwirtschaft: keine
- Potentielle Wassererosionsgefährdung: keine bis geringe

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des GLRP WM.

4.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar ist seit Oktober 1990 wirksam. Der Planbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbe (GE) nach § 8 BauNVO und zu einem geringen Teil als Grünfläche und als Wohnbaufläche dargestellt. Mit Durchführung des Planverfahrens ist die Änderung der Flächendarstellung in diesem Bereich als Sondergebiet Einzelhandel vorgesehen.

4.8 Landschaftsplan

Es liegt kein rechtswirksamer Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.

4.9 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura2000) und nationaler Schutzgebiete.

Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope. Konkrete Darlegungen sind hierzu dem Punkt 4 im Teil II (Umweltbericht) der Begründung zu entnehmen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die zu ändernden Flächen im Bereich Dargetzow maßgeblich bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass die Änderung einer Baufläche der einen in die andere Art im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen ist. Grundzüge der städtebaulichen räumlichen Entwicklung der Hansestadt Wismar werden nicht berührt. Die Änderungsflächen sind maßgeblich als Flächen für Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan dargestellt. Teilflächen sind Wohnbauflächen und Grünflächen.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen anstelle der Gewerbegebiete als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Dies ist dem Planauszug der in Aufstellung befindlichen 62. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch eine Anpassung der Bauflächen. Die unbebaute Wohnbaufläche und die Grünflächen, die nicht grundstücksbezogen sind, werden entsprechend der Satzung über die 1. bzw. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 (auch der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91) als Sondergebiet dargestellt.

In der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes sind gemäß Zielsetzung der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar sowie entsprechend der tatsächlichen Nutzung folgende Flächennutzungen darzustellen:

- Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wird als Parallelverfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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

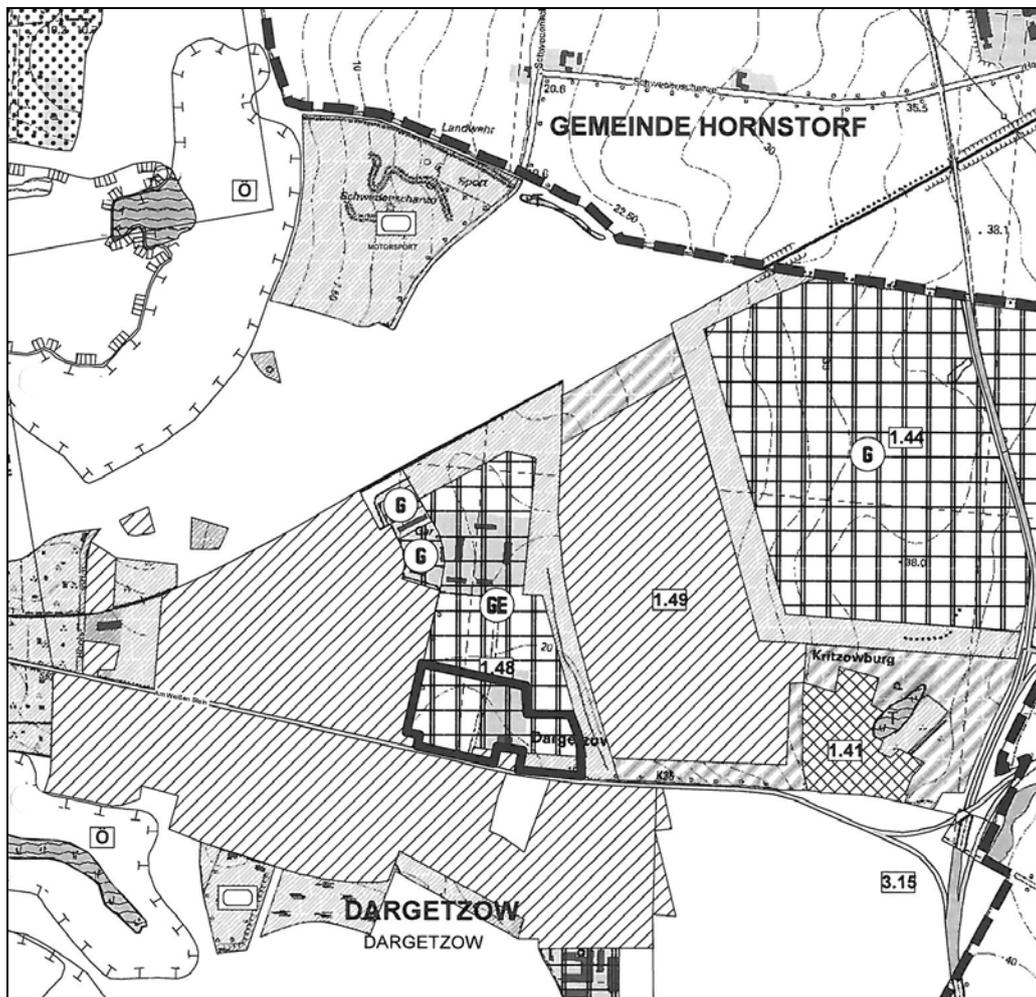


Abb. 6: Auszug aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar mit Umgrenzung des Bereiches der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes

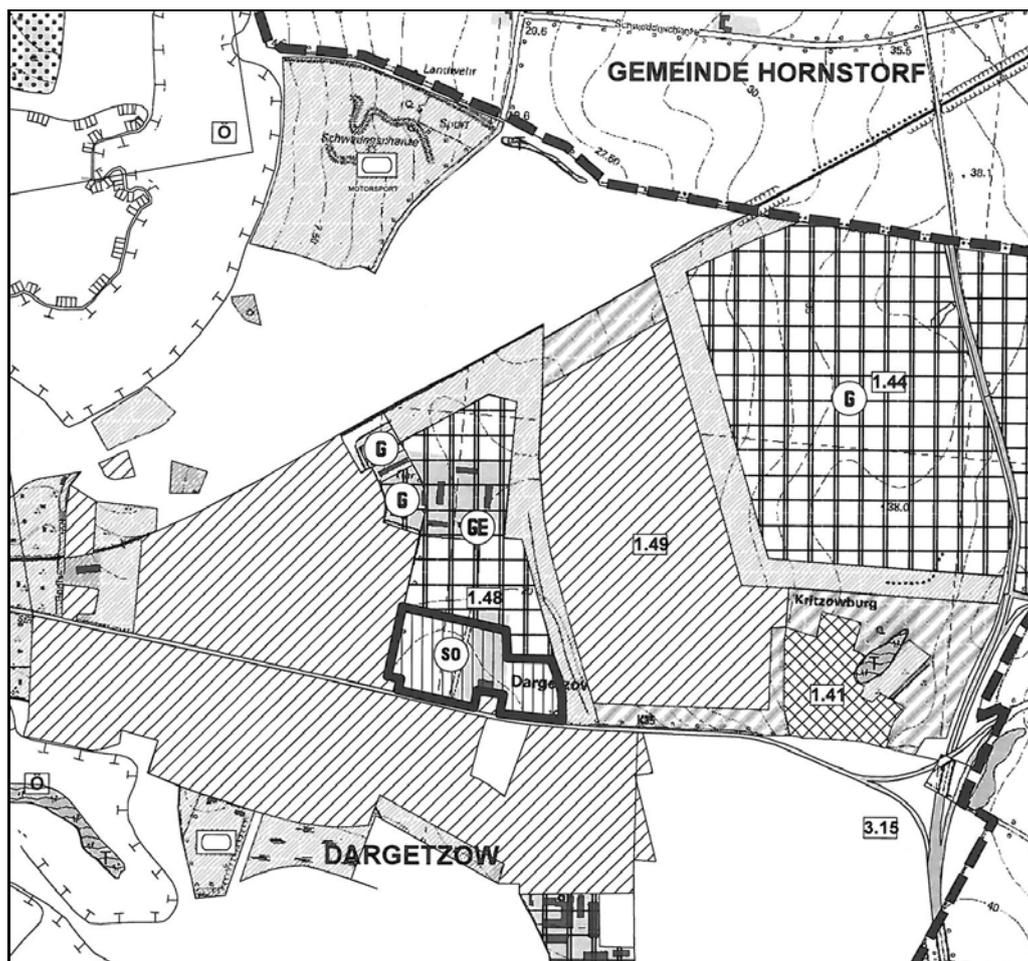


Abb. 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung der Planziele mit Umgrenzung des Bereiches der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.2 Landschaftliche Situation und Anforderungen

Anstelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes ist die Festsetzung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel insbesondere für den Möbelmarkt beabsichtigt. Die Flächen für den Möbelmarkt befinden sich nördlich der Straße Am Weißen Stein. Zur Straße Am Weißen Stein hin erfolgt eine Abschirmung durch vorhandene Gehölze. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Höhenlage kann eine Einbindung in die vorhandene städtebauliche Situation erfolgen; zumal im Westen des Plangebietes zur Wohnbebauung hin weiterhin Grünflächen verbleiben. Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar wurde ein gesonderter Fachbeitrag gefertigt.

5.3 Naturräumlicher Bestand

Derzeit stellt sich die Fläche des Geltungsbereiches der 62. Änderung als brachgefallene Grünfläche mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand dar.

Am südwestlichen Plangebietsrand befindet sich eine Baumgruppe aus Ahornen. Innerhalb der südlichen Fläche mit Erhaltungsgebot wurde bei der Vorortbegehung im April 2018 eine temporär feuchtfallende Fläche vorgefunden. Die temporär feuchtfallende Fläche ist von Bäumen und Sträuchern umsäumt, die Ursprungssituation hat sich nach örtlicher Inaugenscheinnahme verändert.

Mit der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird auf die veränderte naturräumliche Situation reagiert, die sich aufgrund örtlicher Begehungen gegenüber dem Ursprungszustand ergeben hat.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines zentrenverträglichen Standortes für großflächigen Einzelhandel überwiegend mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich. Es besteht das Ziel, einen Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 6.000 m² und einer Lagerfläche von ca. 3.600 m² sowie ergänzende Fachmärkte des fachorientierten nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels anzusiedeln. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel, einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungseinrichtung für den Stadtteil Dargetzow an diesem Standort zu integrieren.

Neben dem Standort im Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar im Stadtteil Dargetzow wurden alternative Standorte im Stadtgebiet, die sowohl aus städtebaulicher als auch aus raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft.

Dazu wurde eine Standortalternativenprüfung vorgenommen ("Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow", Junker und Kruse, Dortmund, April 2018). Hier wurden folgende alternative Standorte betrachtet:

- die im Regionalen Einzelhandelskonzept (REK) SUR Wismar 2012 ausgewiesenen Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Wismar,
- das ehemalige HEVAG-Gelände westlich der Schweriner Straße,
- sowie die ebenfalls im REK SUR Wismar 2012 ausgewiesenen Wismarer Ergänzungsstandorte "Am kleinen Stadtfeld" und "Hinter Wendorf".

Mit der ergänzenden "Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens" (Junker + Kruse, vom 15.01.2019) wurde die Anregung, die Standorte Kritzow und Gägelow als Alternativstandorte einzubeziehen, geprüft. Die beiden aufgeführten Standorte Kritzow und Gägelow befinden sich gemäß REK in städtebaulich nicht integrierter Lage außerhalb der Hansestadt Wismar. Der Gutachter führt dazu aus, dass die im Rahmen der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse durchgeführte Standortalternativenprüfung nicht im Hinblick auf das REK, sondern auf den Programmsatz 4.3.2 (4) des LEP M-V vorgenommen wurde. Demzufolge war nachzuweisen, dass kein integrierter Standort für die Ansiedlung eines solchen Möbelmarktes in Verbindung mit den weiteren beiden Fachmärkten geeignet ist. Somit wurden die Standortalternativen nur in der Hansestadt Wismar sachgemäß geprüft und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet. Weiterhin ist aufzuführen, dass gemäß dem REK SUR Wismar, S. 39, Abb. 1, für die Warengruppe Möbel ausschließlich in der Kernstadt Wismar ein Bedarf besteht; in den Umlandgemeinden ist ein derartiges Angebot bereits überproportional vorhanden.

Im Ergebnis wurde in der o.g. "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ..." aufgeführt:

- Die Ergänzungsbereiche im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar stehen nicht als Alternativstandorte zur Verfügung. Gemäß REK SUR Wismar 2012

können diese Ergänzungsbereiche zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich in erster Linie um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, so dass folglich ein Widerspruch zu der Zielsetzung des REK besteht. Weiterhin eignen sich die Ergänzungsbereiche Schiffbauerdamm/ Ulmenstraße und Bahnhofsstraße aufgrund der Flächengrößen und teilweise des Flächenzuschnitts nicht für die geplante Ansiedlung.

- Das ehemalige HEVAG-Gelände steht nicht als Alternativstandort zur Verfügung. Hier gibt es bereits Planungsabsichten, die die Entwicklung eines Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel und Wohnen vorsieht. Dabei spielt der nicht zentrenrelevante Einzelhandel nur eine nachgeordnete Rolle.
- Der Ergänzungsstandort "Am kleinen Stadtfeld" steht nicht als Alternativstandort zur Verfügung. Zwar besteht Vereinbarkeit mit dem Vorhaben (Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel). Jedoch erfüllt dieser Standort im Vergleich zu dem Vorhabenstandort in Dargetzow die Anforderungen an die Lage schlechter.
- Der Ergänzungsstandort "Hinter Wendorf" steht nicht als Alternativstandort zur Verfügung. Zwar besteht Vereinbarkeit mit dem Vorhaben (Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel). Jedoch existieren an diesem Standort derzeit keine verfügbaren Flächen für Vorhaben in der geplanten Dimension.

Im Ergebnis der Prüfung der Standortalternativen wurde festgestellt, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht.

Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Altstadt ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur der historischen Altstadt nicht gegeben. Eine Stärkung der im Bestand vorhandenen Ergänzungsstandorte insbesondere „Gägelow“ und „Kritzow“ durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes erweist sich als weniger geeignet, da die Verfestigung der Standorte zu einem Ungleichgewicht der Standortbereiche im Stadt-Umland-Raum führen würde.

Die Hansestadt Wismar hat alternative Standorte für die Ansiedlung eines Möbelmarktes und ergänzenden Fachmärkten geprüft. Auch unter dem Gesichtspunkt, dass der Standort untergeordnet eine Teilfunktion der Nahversorgung erfüllen kann, wird dieser Standort im Stadtteil Dargetzow favorisiert. Primäre städtebauliche Zielsetzung für die Hansestadt Wismar ist die Stärkung des Mittelzentrums durch eine leistungsfähige Einzelhandelsstruktur im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente, für die gutachterlich Entwicklungsspielräume ermittelt wurden. Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes und ergänzenden Fachmärkten mit lokaler und regionaler Ausstrahlung hat hier Priorität und der Standort im Stadtteil Dargetzow wird aufgrund der guten Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und der vorhandenen angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche als geeigneter Standortbereich angesehen. Der Anteil zentrenrelevanter (Randsortimente) Sortimente wurde in der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ..." ebenfalls untersucht und im Ergebnis wurden entsprechende maximale Verkaufsflächen empfohlen.

Während des Aufstellungsverfahrens der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 wurde infolge der Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden eine "Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens" zur vorlie-

genden 4. Änderung des Bebauungsplanes von Junker + Kruse, vom 15.01.2019 erarbeitet. Gemäß dieser Stellungnahme wurde für die 2 Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten eine Begrenzung der Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche der Fachmärkte eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Mit der Entwicklung des Standortes soll ebenso die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² erfolgen. Es ist die Schließung der räumlichen und qualitativen Versorgungslücke der wohnstandortnahen Grundversorgung im Stadtteil Wismar-Dargetzow in funktionaler Ergänzung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte und des zentralen Versorgungsbereiches beabsichtigt. Die Wohnsiedlungsbereiche in Dargetzow und Kritzowburg befinden sich in fußläufiger Nähe, sodass für den Stadtteil die wohnstandortnahe Grundversorgung verbessert und gesichert werden kann. Zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes soll die Ansiedlung eines Betriebes des Lebensmittelhandwerkes, wie z.B. eine Bäckerei, zulässig sein.

Untergeordnet zu den vorhergehend aufgeführten Einzelhandelsbetrieben soll es zur Abrundung des Angebotes im Plangebiet auch ermöglicht werden, ergänzende Nutzungen wie z.B. ein Café, einen Imbiss oder ein Restaurant bzw. Handwerker wie Schlüsseldienst oder Schuhmacher etc. zu etablieren. Ebenso soll die Errichtung von Spielplätzen im Plangebiet allgemein zulässig sein, jedoch nur, wenn ein Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung besteht.

Die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes unter Beachtung der getroffenen städtebaulichen Zielsetzungen erfordert eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für diesen Standort. Die "Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse ..." wurde während des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und für die Entwurfsbearbeitung zugrunde gelegt. Da im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie einer Nachbargemeinde eingegangen sind, die einzelhandelsrelevante Aspekte berühren, die es auszuwerten und abzuwägen gilt, wurde die "Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens" von Junker + Kruse, vom 15. Januar 2019 erarbeitet. Hier wurde gutachterlicherseits Stellung zu einzelhandelsrelevanten Aspekten der jeweiligen Stellungnahmen genommen. Dies wurde mit der vorliegenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Eine flächige Verbindung des Gewerbebestandes Dargetzow, der nun in Teilbereichen Aufgaben eines Standortes für Einzelhandel übernimmt, mit dem neuen Gewerbegrößstandort in Kritzowburg ist weiterhin gesichert.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits erschlossen und für gewerbliche Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Standortanforderungen vorbereitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO an einer leistungsfähigen verkehrlichen Infrastruktur geschaffen. Die Fläche zeichnet sich auch durch ihre Lagegunst in Bezug auf die übergeordneten Verkehrsträger aus und ist durch die Lage an der Osttangente (Nordostzubringer) gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die nahe Lage zur B 105 und zur A 20 sind gute Standortvoraussetzungen. Die verkehrliche Anbindung ist gesichert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die zu ändernden Flächen im Bereich Dargetzow maßgeblich bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt bzw. im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91 festgesetzt, so dass die Änderung einer Baufläche der einen in die andere Art der baulichen Nutzung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu prüfen ist. Grundzüge der städtebaulichen räumlichen Entwicklung der Hansestadt Wismar werden nicht berührt.

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar. Die Flächen werden anstelle des Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt. Dies ist dem Planauszug der in Aufstellung befindlichen 62. Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen. Im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch eine Anpassung der Bauflächen. Die unbebaute Wohnbaufläche und die Grünflächen, die nicht grundstücksbezogen sind, werden entsprechend der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 (auch der in Aufstellung befindlichen Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91) als Sondergebiet dargestellt.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits erschlossen und für gewerbliche Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Standortanforderungen vorbereitet.

6.2 Städtebauliches Konzept

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

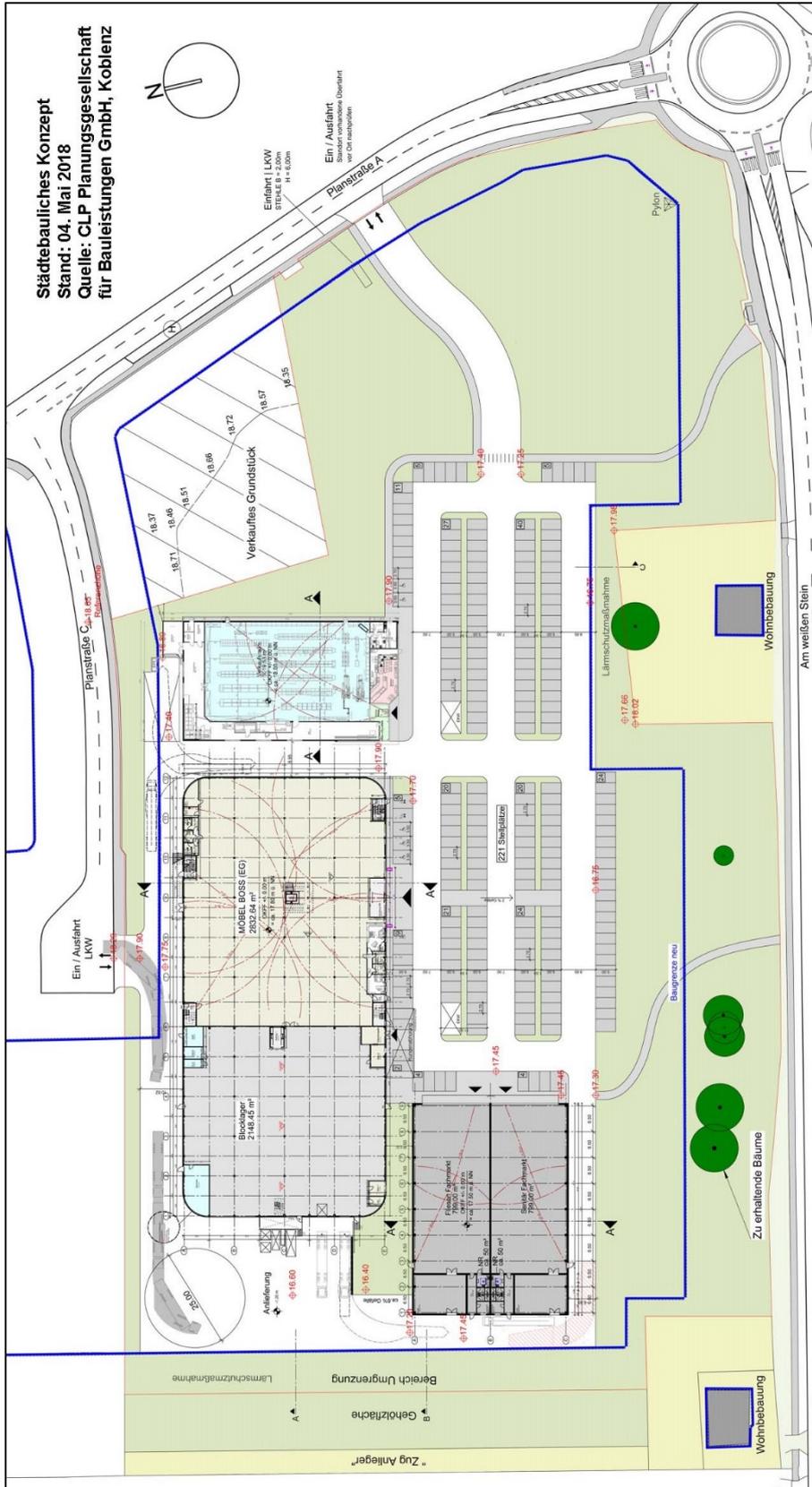


Abb. 8: Städtebauliches Konzept, Stand 4. Mai 2018

Das städtebauliche Konzept sieht die Anbindung über den Kreisverkehr an der Straße Am Weißen Stein in nördliche Richtung über die Straße Am Ring vor. Die Ein- und Ausfahrt für die Kundenfahrzeuge erfolgt direkt von der östlichen Anbindung über die Straße Am Ring. Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich ist. Die Zufahrt für Belieferungsfahrzeuge erfolgt über die Wendeanlage im nördlichen Bereich des Änderungsbereiches über die Straße Am Ring.

Hinsichtlich des Konzeptes sind neben dem Möbelmarkt 2 Fachmärkte und ein Lebensmitteldiscounter vorgesehen. Ergänzungsangebote auf den weiteren Flächen sind beabsichtigt.

Die Wohnumgebung im Westen und im Süden wird bei der Planung beachtet. Anpflanzungen werden als Umsäumung für die bebauten Flächen berücksichtigt und in der verbindlichen Planung beachtet. Darüber hinaus werden in Bezug auf Auswirkungen auf die Wohnumgebung auch die Anforderungen an Werbeanlagen in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Die Höhenfestsetzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Planung geregelt, so dass erhebliche Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden können.

7. Darlegung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91

7.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

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

- | | |
|---|---------|
| - Fläche für Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) | 3,74 ha |
| - Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) | 0,12 ha |
| - Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) | 0,46 ha |

7.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes werden folgende Darstellungen vorgenommen:

- Darstellung als sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (§ 1 Abs. 2 Nr. 11 i.V.m. §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an das sonstige Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) wird hinsichtlich der Art der Nutzung der Auszug aus der Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 eingefügt:

„Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) Festsetzung:

Das Sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel dient überwiegend der Unterbringung von großflächigen und nichtgroßflächigen Betrieben des Einzelhandels.

Allgemein zulässig sind:

- *ein Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.000 m²,*
- *ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m²,*
- *zwei Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 800 m².*

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Spielplätze im Zusammenhang mit der im sonstigen Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel ausgeübten Nutzung,
- ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 m².

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 6.000 m² für einen Möbelmarkt sind folgende Sortimente anteilig zulässig:

- Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 m²,
- Heimtextilien, Gardinen/ Dekostoffe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 m²,
- Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 200 m²,
- Sonstige Wohneinrichtungsartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 m²,

Für den Lebensmitteldiscounter ist die Gliederung der maximalen Verkaufsfläche von 1.150 m² wie folgt zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 950 m²,
- Gesundheit und Körperpflege mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²,
- zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².

Für die 2 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zentrenrelevante Randsortimente gemäß Sortimentsliste für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf maximal 10 % der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² je Fachmarkt zulässig.

Innerhalb des Plangebietes wird aufgrund der Planungsziele und des städtebaulichen Konzeptes ein sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Aufgrund des Planungsziels unterscheidet sich das geplante Baugebiet wesentlich von den anderen Baugebieten nach der BauNVO und es wird daher ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet wurden die Zweckbestimmung und die Art der baulichen Nutzung dargestellt und festgesetzt. Zu diesem Zweck wurden die zulässigen Nutzungen konkret aufgeführt und die Einzelhandelsbetriebe mit ihrer zulässigen Nutzung in Verbindung mit der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche festgesetzt, um die Auswirkungen hinreichend ermitteln und betrachten zu können.

In der Rechtsprechung ist es allgemein anerkannt, dass Einzelhandelsbetriebe "großflächig" sind, wenn ihre Verkaufsfläche den Schwellenwert von 800 m² überschreitet. Es betreibt Einzelhandel, wer ausschließlich oder überwiegend letzte Endverbraucher beliefert.

Es handelt sich um Einzelhandelsgroßprojekte i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO, die den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß der Programmsätze 4.3.2 (1), (2), (3), (4) und (5) des Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) unterliegen. Dies führte auch das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung M-V in seiner Stellungnahme vom 25. August 2017 auf. Die Größe

und die Zweckbestimmung der Einzelhandelsplanung entsprechen der Funktion des Mittelzentrums Wismar als zentraler Ort.

Die zentrenrelevanten Kernsortimente sind

- die Sortimente gemäß Abbildung 21 des LEP M-V und
- die weiteren Sortimente, die von einer Gemeinde als zentrenrelevant festgelegt werden.

Die Abbildung 21 des LEP M-V ist nachfolgend dargestellt:

- 
- Bekleidung, Wäsche
 - Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
 - Schuhe, Lederwaren
 - Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Foto und optische Erzeugnisse
 - medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
 - Uhren, Schmuck
 - Parfümeriewaren
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
 - Spielwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)
 - und
 - Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
 - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

Abb. 9: LEP M-V (2016), Abbildung 21 - Zentrenrelevante Kernsortimente

Weiterhin wurde eine ortsspezifische Sortimentsliste für den Stadt Umland Raum (SUR) Wismar durch das regionale Einzelhandelskonzept festgelegt:

Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Wismar

Tabelle 7: Sortimentliste für den SUR Wismar

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Back- und Fleischwaren	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Drogeriewaren	Haushaltswaren
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Pharmazeutika	Hörgeräte
Reformwaren	Kinderwagen
Schnittblumen	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Zeitungen / Zeitschriften	Künstlerartikel, Bastelzubehör
	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sanitätsbedarf
Campingartikel	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren
Elektrokleingeräte	Sportartikel / -kleingeräte
Fahrräder und technisches Zubehör	Sportbekleidung
Fotoartikel	Sportschuhe
Gardinen	Telekommunikation und Zubehör
Geschenkartikel	Uhren / Schmuck
Glas / Porzellan / Keramik	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Zoologische Artikel, lebende Tiere
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe	Kamine / Kachelöfen
Bettwaren / Matratzen	KFZ-, Caravan- und Motorradzubehör
Bodenbeläge	Maschinen / Werkzeuge
Teppiche (Einzelware)	Möbel
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Erotikartikel	Sportgroßgeräte
Farben / Lacke	Tapeten
Fliesen	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen
Gartenbedarf/-geräte	

Abb. 10: Sortimentliste für den SUR Wismar

Zur Umsetzung der unter Pkt. 2.3 dieser Begründung aufgeführten "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung mehrerer Fachmärkte sowie eines Lebensmitteldiscounters in Wismar-Dargetzow", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, wurden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Branchen/ Sortimenten und Verkaufsflächengrößen getroffen.

Branchen/ Sortimente:

- **großflächiger Lebensmitteldiscounter:** Die Sortimentsstruktur ist den zentrenrelevanten/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen (sowohl gemäß LEP M-V, Abb. 21 als auch nach der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des SUR Wismar). Der Lebensmitteldiscounter trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Dargetzow bei; die Versorgungsbereiche werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Um negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte entgegenzuwirken, wurde die Gliederung des Sortimentes für den Lebensmitteldiscounter gemäß der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, in den Festsetzungen verankert. Zur Klarstellung wird aufgeführt, dass davon ausgegangen wird, dass unter dem Begriff "Nahrungs- und Genussmittel" auch Getränke sowie Back- und Fleischwaren enthalten sind.
- **Möbelmarkt:** Der Möbelmarkt führt auch zentrenrelevante Randsortimente. Die zentrenrelevanten Warengruppen/ Sortimente wurden gemäß der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, festgesetzt, um den negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte entgegenzuwirken:
 - Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren,
 - Heimtextilien, Gardinen/ Dekostoffe,
 - Wohneinrichtungsartikel,
 - Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel.Das Kernsortiment des Möbelmarktes ist nicht zentrenrelevant und ergibt sich aufgrund der Festsetzung der Zulässigkeit eines Möbelmarktes. Bereits im REK SUR wurde aufgezeigt, dass es in der Warengruppe Möbel – insbesondere in der Hansestadt Wismar – aufgrund der bestehenden Kaufkraftabflüsse zusätzlichen Entwicklungsbedarf gibt. Die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes am Vorhabenstandort kann somit zur Stärkung des Einzelhandelsangebotes und zu einem Kaufkraftgewinn in dem Segment Möbel beitragen.
- **2 Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten:** Hier erfolgt lediglich eine Beschränkung durch die Festsetzung der "nicht zentrenrelevanten Kernsortimente", so wie es der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund, im April 2018, in der Beschreibung der Planvorhaben zu entnehmen ist. Eine Beschränkung der Randsortimente wurde hier nicht empfohlen und somit auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt.
- **Lebensmittelhandwerk:** Zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes ist die Ansiedlung eines Betriebes des Lebensmittelhandwerkes, wie z.B. eine Bäckerei, zulässig.

Verkaufsfläche:

- **großflächiger Lebensmitteldiscounter:** Wie bereits vorhergehend zu Branchen/ Sortimente zum "Lebensmitteldiscounter" beschrieben, ist die Sortimentsstruktur den zentrenrelevanten/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Um negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte entgegenzuwirken, wurde neben der Gliederung des Sortimentes für den Lebensmitteldiscounter gemäß der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, sowohl die Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmitteldiscounter als auch die jeweilige maximale sortimentsbezogene Verkaufsfläche festgesetzt.
- **Möbelmarkt:** Um den negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte entgegenzuwirken, wurde neben der Beschränkung

der zentrenrelevanten Randsortimente für den Möbelmarkt gemäß Tabelle 13 der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ..." ,erstellt von Junker+Kruse, Dortmund im April 2018, die jeweilige maximale sortimentsbezogene Verkaufsfläche festgesetzt.

Zur eindeutigen Klarstellung der Verkaufsfläche wird hier in der Begründung die Definition der Verkaufsfläche aufgeführt. Die Verkaufsfläche ist *"die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des bei SB-Läden vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie Stellflächen für Einkaufswagen). Zur Verkaufsfläche sind im Übrigen auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen. Schaufenster, soweit diese den Kunden zugänglich sind, (z.B. in Möbelgeschäften), und ständig zum Verkauf vorgesehene Freiflächen rechnen zur Verkaufsfläche."* (Baunutzungsverordnung - Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, Fickert/Fieseler, 12., grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, Verlag W. Kohlhammer). Die außerhalb der Verkaufsstelle liegende überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen zählt nicht zur Verkaufsfläche (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 1.12.2015, 8 S 210/13).

- Lebensmittelhandwerk: Zur Ergänzung des Lebensmittelangebotes ist die Ansiedlung eines Betriebes des Lebensmittelhandwerkes, wie z.B. eine Bäckerei, bis zu einer Größenordnung von maximal 50 m² Gesamtverkaufsfläche zulässig. Mit der "Städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse ...", erstellt von Junker+Kruse, Dortmund, im April 2018, wurde diese Größenordnung als unkritisch bewertet. Hier wurde dargelegt, dass negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen bei Einhaltung dieser Verkaufsfläche ausgeschlossen werden.
- Regelung der zentrenrelevanten Randsortimente der 2 Fachmärkte: Zur Ergänzung und eindeutigen Regelung der zentrenrelevanten Randsortimente der zulässigen 2 Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens eine zusätzliche Festsetzung unter Berücksichtigung der gutachterlichen "Stellungnahme zu den einzelhandelsrelevanten Einwendungen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens" von Junker + Kruse, vom 15. Januar 2019, getroffen. Damit wird die Fläche für die zentrenrelevanten Randsortimente je Fachmarkt begrenzt.

Weitere Nutzungen:

Untergeordnet zu den zulässigen Betrieben des Einzelhandels soll im Plangebiet auch ermöglicht werden, ergänzende Nutzungen, wie z.B. ein Café, einen Imbiss oder ein Restaurant, einen Schlüsseldienst oder einen Schuster, etc. zu etablieren. Somit wurden auch Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsbetriebe als allgemein zulässig festgesetzt. Die Unterordnung gegenüber den Einzelhandelsbetrieben ergibt sich aufgrund der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes.

Weiterhin ist die Errichtung von Spielplätzen im Plangebiet allgemein zulässig, jedoch nur, wenn ein Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung besteht.

Stellplätze:

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes - großflächiger Einzelhandel sind neben den festgesetzten Nutzungen für den Betrieb der Märkte sowie der aufgeführten weiteren Nutzungen die Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zulässig.“

Damit werden auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Nutzungsabsichten konkret vorgegeben und dargelegt.

7.3 Immissions- und Klimaschutz

Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wird überwiegend ein bisher dargestelltes Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für den Einzelhandel geändert. Wesentliche Änderungen in der Nutzung und Auswirkung sind damit nicht verbunden.

Konkrete Festlegungen sind mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar zum Klimaschutz nicht zu treffen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geben die Festsetzungen den zukünftigen Bauherren einen planungsrechtlichen Rahmen, der hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien lässt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

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 Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Anstelle des bisher festgesetzten Gewerbegebietes wird das Sondergebiet für den Möbelfachmarkt und Ergänzungsangebote festgesetzt. Zur Verbesserung des Mikroklimas werden Heckenpflanzungen zur Umsäumung des Gebietes festgesetzt; mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgeboten.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht vollständig aus oder erschwert diese. Hier wird vorwiegend auf die Nutzung von Solarenergie orientiert. Entsprechende Anlagen befinden sich auf den Dächern der Bestandsgebäude und haben sich am Standort bewährt. Regenerative Energien können auch für die geplanten Gebäude eingesetzt werden.

Die Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) ist dagegen kein städtebauliches Ziel. Das Plangebiet befindet sich gemäß RREP Westmecklenburg nicht in einem Windeignungsgebiet, raumordnerisch bedeutsame WEA sind somit unzulässig. Ebenso wurde festgesetzt, dass im Plangebiet kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig sind. Bereits in dem Ursprungsbebauungsplan waren innerhalb des Plangebiets Windenergieanlagen unzulässig.

Eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung ist im Plangebiet möglich.

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.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden Festsetzungen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Es wird auf die Ausführungen unter dem Punkt "7.8 Immissionsschutz" dieser Begründung verwiesen sowie auf die "Schalltechnischen Untersuchungen ...", Gutachten Nr. 17-10-5, Ing.-büro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, vom 27.10.2017. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine diesbezüglichen Darstellungen vorzunehmen.

7.4 Verkehrliche Erschließung

Der Standort verfügt über eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Am Ring über den Kreisverkehr von der Straße Am Weißen Stein und mit zukünftiger Entwicklung in den Gewerbegrößtstandort in nördliche und östliche Richtung. Es ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung gegeben. Die Einbindung in das bestehende Fuß- und Radwegenetz der Hansestadt Wismar erfolgt. Von den Flächen des Sondergebietes sind Fuß- und Radwegeverbindungen auf den Geh- und Radweg über eine Anbindung an den Kreisverkehr und an den Fußgängerweg südlich des Plangebietes vorzusehen.

Das Sondergebiet wird über die Verkehrsflächen Am Ring an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Eine Zufahrt zur Straße Am Weißen Stein erfolgt nicht. Über eine Zufahrt zur Straße Am Ring, die das Plangebiet am Ostrand des Plangebietes begrenzt, ist die Zufahrt für die Kunden vorgesehen. Über die Zufahrt von Norden von der Straße Am Ring über die Wendeanlage ist die Zufahrt für die Belieferung des Möbelmarktes und weiterer Ansiedler innerhalb des Gebietes vorgesehen und umzusetzen.

Für das Gebiet wurde eine verkehrstechnische Prüfung der Anbindung durch das Ingenieurbüro Klaeser, Waren, im März 2018 erstellt. Da keine Langzeiterhebungen vorliegen, hat der Gutachter die Bemessungsverkehrsstärke durch einen prozentualen Anteil des Tagesverkehrs bestimmt. Aufgrund von Auswertungen von Tagesdaten vergleichbarer Einrichtungen kommt der Gutachter zu dem Ansatz, dass der Anteil der Spitzenstunde am Gesamtverkehr bei 12 % liegt. Daraus wurden die Bemessungsbelastungen für die Einmündungen des Einkaufsbereiches in die Straße Am Ring abgeleitet. Die Bemessungsbelastung wurde für 2030 in Kfz je Stunde ermittelt. Für die Knotengeometrie der Einmündung wird eine Ausbildung ohne Lichtsignalanlage (LSA) berücksichtigt. Linksabbiegestreifen, Tropfen- und Dreiecksinseln sind nicht vorgesehen. Der Nachweis führt aufgrund der in Ansatz gebrachten Bemessungsverkehrsmengen zu dem Ergebnis, dass für die betrachtete Einmündung des Fachmarktzentrum in die Straße Am Ring eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A zu erwarten ist. Es handelt sich dabei um den Kundenverkehr mit direkter Anbindung an das Gebiet. Die rechnerische erforderliche Rückstaulänge für Linksabbieger zum Markt beträgt 0,27 Fahrzeuge. Die Ausbildung eines Linksabbiegestreifens ist aus Gründen der Verkehrsqualität nicht erforderlich. Für die Beurteilung wurde zugrunde gelegt, dass eine Grundbelastung von ca. 2.000 Kfz pro 24 Stunden für die Straße Am Ring in Ansatz zu bringen ist. Der Gutachter beurteilte, dass diese Belastung den bereits getroffenen Annahmen im „Verkehrsgutachten zum maritimen Wirtschaftsstandort Wismar“ entspricht.

Selbst bei höheren Belastungen sind kaum Behinderungen für linksabbiegende Fahrzeuge zu erwarten. Vorteilhaft wirkt sich voraussichtlich aus, dass der überwiegende Teil der vom Möbelmarkt ausfahrenden Fahrzeuge aus Rechtsabbiegern in Richtung

Zentrum Wismar besteht. Der in aller Regel für die Leistungsfähigkeit maßgebende Linkseinbiegestrom ist aus gutachterlicher Sicht gering. Eine weitere detaillierte Überprüfung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

7.5 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

Die Stadtwerke Wismar GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 21.08.2017 mitgeteilt, dass die Versorgung des Gebietes möglich ist. Da die erforderlichen Leistungen unbekannt sind, wird die Versorgung jedoch unter dem Vorbehalt gestellt. Es sind Mindestabstände nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht statthaft.

Die Stadtwerke Wismar GmbH haben in ihrer Stellungnahme vom 21.08.2017 ihre Anforderungen an die Lage des Gebietes in der Trinkwasserschutzzone mitgeteilt. Das Gebiet befindet sich derzeit in der Trinkwasserschutzzone III und zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Auf der Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Bundesrepublik Deutschland und des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG M-V) sind verschiedene Handlungsbeschränkungen zu beachten. Diese sind zum Teil in dem DVGW-Arbeitsblatt W 101 „Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete: Teil 1 Schutzgebiete für Grundwasser“ unter Punkt 7 näher erläutert. Auch sind beim Verkehrswegebau die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) zu beachten. Die zum Zeitpunkt der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen geltenden Richtlinien sind entsprechend einzuhalten und zu beachten. Entsprechende Darlegungen befinden sich in der verbindlichen Bauleitplanung im Teil B - Text unter Hinweisen.

Die öffentliche Erschließung gilt als gesichert. Die Verkehrsanlagen wurden hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden gelegt. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen für die jeweiligen selbstständigen Nutzungseinheiten ist außerhalb der Bauleitplanung zu führen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB). Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Einleitung in vorhandene Schmutzwasserbeseitigungssysteme.

Die öffentliche Erschließung gilt als gesichert. Die Verkehrsanlagen wurden hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden gelegt. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen für die jeweiligen selbstständigen Nutzungseinheiten ist außerhalb der Bauleitplanung zu führen.

Oberflächenwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch den Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB). Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt in vorhandene Leitungssysteme. Gegebenenfalls sind entsprechende Rückhalte- und Rückstauf Flächen auf den Grundstücken vorzusehen, die auch für den Objektschutz und die Bewässerung auf dem Grundstück genutzt werden können.

Die öffentliche Erschließung gilt als gesichert. Die Verkehrsanlagen wurden hergestellt. Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden gelegt. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen für die jeweiligen selbstständigen Nutzungseinheiten ist außerhalb der Bauleitplanung zu führen.

Brandschutz/ Löschwasser

Die Löschwasserbereitstellung im Umfang von 96 m³/h über 2 Stunden ist im Rahmen des Grundschutzes bereitzustellen.

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 Flächen für die Feuerwehr – sowie DIN 14090 gewährleistet sein. Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung „Wismar“ zu verwenden. Für die Schließung „Wismar“ ist im EVB mit dem Sachgebiet Straßenunterhaltung Rücksprache zu halten.

Aufgrund des § 2 (1) Pkt. 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V Nr. 23/2015 vom 30.12.2015) in der jeweils geltenden Fassung, hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Plangebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Der Bedarf an Löschwasser ist für den Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen.

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 3 hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen. Die Anforderungen der kommunalen Ebene werden beachtet.

Energieversorgung

Die Stadtwerke Wismar GmbH hat auch für die Strom- und Gasnetz Wismar GmbH mitgeteilt, dass eine Versorgung des Gebietes unter Vorbehalt möglich ist, da die erforderlichen Leistungen unbekannt sind. Es sind die Mindestabstände nach allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist nicht statthaft.

Entsprechend der gültigen gesetzlichen Vorgaben erhält jede wirtschaftlich selbstständige Einheit einen separaten Netzzugang für Strom, Erdgas, Trinkwasser. D. h., dass im vorliegenden Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes gegebenenfalls mehrere Netzanschlüsse benötigt werden. Für diese Leitungen werden ggf. dinglich gesicherte Leitungstrassen benötigt. Die Abstimmung zu den einzelnen Netzanschlüssen erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Die Hansestadt Wismar geht davon aus, dass die Ver- und Entsorgung insbesondere in Bezug auf die Belange der Stadtwerke Wismar GmbH gesichert ist.

Telekommunikation

Die Telekom hat im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ihre Stellungnahmen abgegeben. Die Telekom stimmt der Planungsabsicht zu. Es ist zu sichern, dass für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die Anforderungen der Telekom entsprechend behandelt und beachtet werden. Die vorhandenen Leitungen

und Anlagen der Telekom sind zu beachten und zu berücksichtigen. Die Hauptleitungen befinden sich ohnehin in öffentlichen Straßen und Wegen, so dass die maßgebliche Anforderung der Telekom beachtet werden kann, in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,00 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. (Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Erhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Dies ist im Zusammenhang mit den Erschließungsanforderungen zu beachten. Der Bereich ist bereits vollständig durch die Hansestadt Wismar erschlossen worden, so dass eine Einbindung in das Ver- und Entsorgungsnetz zur Versorgung der Telekommunikation aus Sicht der Stadt möglich ist. Gesonderte Anforderungen an die Bauweisen zur Herstellung des Netzes sind somit nicht erforderlich. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen. Es handelt sich um die Anbindung von privaten Grundstücken an vorhandene öffentliche Versorgungsanlagen der Telekommunikation. Seitens der Telekom wird der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung als zwingend notwendig angesehen. Die Anforderungen an die Erschließungsvereinbarung sind außerhalb und unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu regeln. Die Hinweise der Telekom zu Baumpflanzungen und zur Überbauung von Telekommunikationslinien sind für das Planverfahren der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen kann.

7.6 Grünflächen

Grünflächen werden im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht festgesetzt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Gehölzen hinsichtlich Art und Umfang gemäß Zielsetzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10/91 im Wesentlichen zu erhalten sind. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen.

7.7 Auswirkungen der Planung

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

Im Zusammenhang mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes (parallel zur Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91) ändern sich Grundzüge des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes nicht.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden überwiegend bisher als Gewerbegebiete dargestellte Flächen und untergeordnet Wohnbauflächen und Grünflächen in das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel geändert. Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzbelange ergeben sich auf der Ebene der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes nicht; eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes. Grundzüge des Konzeptes für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ergeben sich voraussichtlich nicht.

Die Anforderungen an Auswirkungen durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm bzw. Lärm aus dem sonstigen Sondergebiet Einzelhandel 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. Detaillierte Betrachtungen von Ausgleich und Ersatz bzw. Anforderungen an den Gehölzschutz werden auf die Ebene der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung verlagert.

Die Hansestadt Wismar hat sich mit den Auswirkungen aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 auf die Stadtsilhouette der Hansestadt Wismar beschäftigt. Im Jahre 2002 wurden die Altstädte von Wismar und Stralsund als historische Altstädte in die UNESCO-Weltkulturerbe-Liste aufgenommen. Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar wurde ein gesonderter Fachbeitrag gefertigt.

Für die Silhouette der Altstadt bzw. für das Weltkulturerbe sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Definierte Sichtachsen auf die Altstadt bzw. das Weltkulturerbe liegen zum Plangebiet nicht vor und sind somit nicht zu berücksichtigen.

8. Flächenbilanz

Nutzung (Bestand) innerhalb des Änderungsbereiches „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Bereich Dargetzow“ 4,32 ha.

Flächen für Gewerbegebiet		3,74 ha
Wohnbaufläche		0,12 ha
Grünflächen		0,46 ha
Summe		4,32 ha

Nutzung (geplant) innerhalb der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes: 4,32 ha.

Flächen für SO		4,32 ha
Summe		4,32 ha

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar. Die Flächen werden anstelle des Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die zu ändernden Flächen im Bereich Dargetzow maßgeblich bereits als gewerbliche Bauflächen und in sehr untergeordneten Flächenanteilen in Bereichen nördlich der Straße Am Weißen Stein als Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen des Änderungsbereiches sind bereits erschlossen und für gewerbliche Ansiedlungen unter Berücksichtigung der Standortanforderungen vorbereitet.

Im Rahmen der 4. Änderung wird der Bereich unmittelbar nördlich der Straße Am Weißen Stein für die Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 betrachtet. Innerhalb der bereits rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist anstelle der Gewerbegebiete mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes vorgesehen.

Detaillierte Angaben zum Planungsanlass wurden bereits im städtebaulichen Teil 1 der Begründung dargelegt.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

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

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und liegt in der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Wismarer Land und Insel Poel“ zuordnen.

Der Bereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Stadtteil Dargetzow am östlichen Rand der Hansestadt Wismar und grenzt unmittelbar an den landesbedeutsamen Industrie- und Gewerbegrößstandort Wismar-Kritzow. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend durch Ruderalvegetation bestimmt. Das Plangebiet wird durch große Grünflächen mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand geprägt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die zu ändernden Flächen im Bereich Dargetzow maßgeblich bereits als gewerbliche Bauflächen und in kleinen Teilen als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt und lassen somit bereits die Realisierung von Gewerbebetrieben zu.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4,3 ha. Für die detaillierten Flächengrößen der dargestellten Nutzungen wird auf die Flächenbilanz im städtebaulichen Teil 1 der Begründung verwiesen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Flächennutzungsplan relevanten Umweltziele, der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für zu beachtende Umweltbelange und Schutzgüter des Naturlandhaushaltes werden bei der Bewertung des Vorhabenstandortes beachtet. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil enthalten.

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

Internationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete und europäischer Schutzgebiete (Natura2000). In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Natura 2000-Gebiete:

Rund 3,5 km nördlich des Vorhabenstandortes befinden sich das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und rund 4,5 km nordwestlich liegt das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).

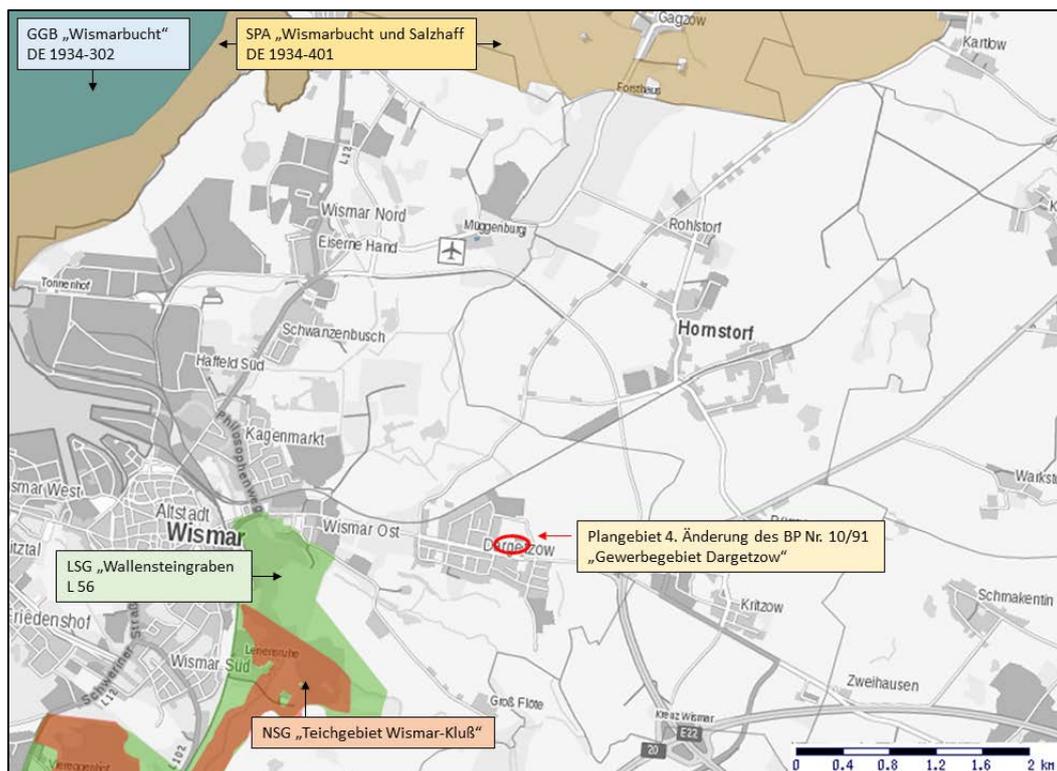


Abb. 11: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018))

Nationale Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar liegt außerhalb nationaler Schutzgebiete. Folgende nationale Schutzgebiete befinden sich in der weiteren Umgebung:

Das Gebiet der 62. Änderung liegt etwa 1,5 km südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Wallensteingraben“ (L56) und 2 km südwestlich des Naturschutzgebietes „Teichgebiet Wismar-Kluß“.

Trinkwasserschutzzone

Der Geltungsbereich befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof.

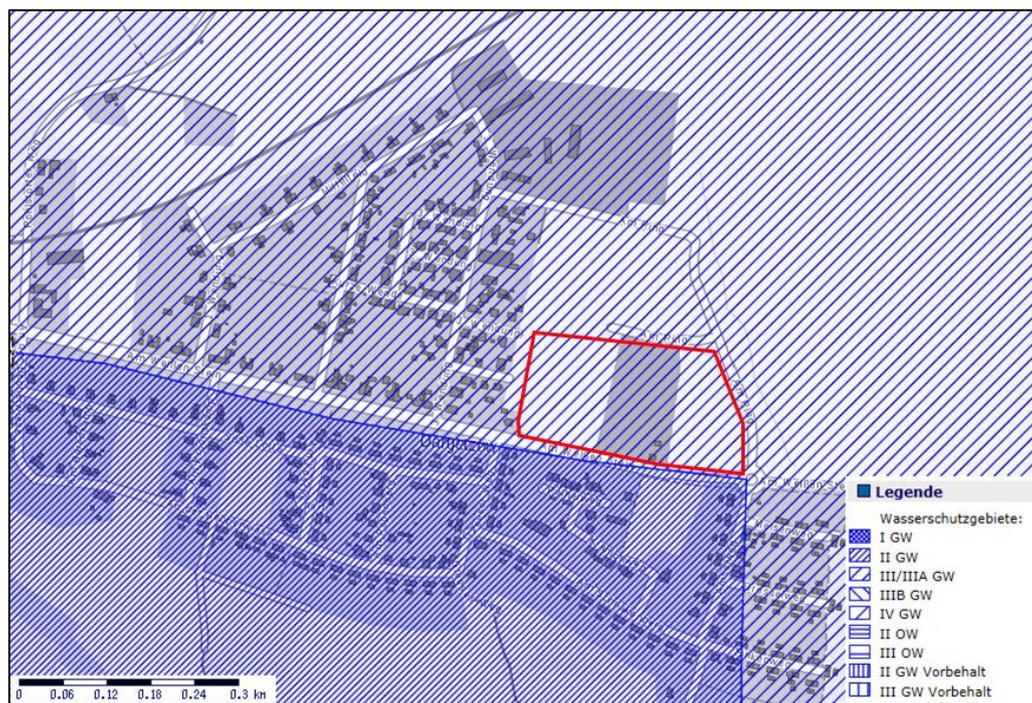


Abb. 12: Plangebietes (rot) innerhalb der Trinkwasserschutzzone (Quelle: LUNG M-V (CC SA-BY 3.0, 2018))

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Änderungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. 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 den Änderungsbereich. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt.

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

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, 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 der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

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 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

Das Gebiet der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist stark anthropogen beeinflusst. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend durch Ruderalvegetation bestimmt. Der Änderungsbereich wird durch große brachgefallene Grünflächen mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand geprägt. Die Flächen der 62. Änderung werden anstelle des Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt.

Der Änderungsbereich wird durch die südlich angrenzende Straße „Am Weißen Stein“ mit einem Wohnhaus sowie durch die westlich angrenzende Wohnbebauung Dargetzow beeinträchtigt. Nördlich verläuft die Straße Am Ring (Planstraße C) mit angrenzendem Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Östlich befindet sich die Straße Am Ring (Planstraße A). Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf das Gebiet ein.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a1) Mensch	unerheblich	<p>Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar. Die Flächen werden anstelle des Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. Das Gebiet der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist anthropogen geprägt und vorbelastet. Die unversiegelten Flächen werden überwiegend durch Ruderalvegetation mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand geprägt. Die gesamte Planfläche ist derzeit ungenutzt.</p> <p>Der Änderungsbereich wird durch die südlich angrenzende Straße „Am Weißen Stein“ mit einem Wohnhaus sowie durch die westlich angrenzende Wohnbebauung Dargetzow beeinträchtigt. Nördlich verläuft die Straße Am Ring (Planstraße C) mit angrenzendem Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Östlich befindet sich die Straße Am Ring (Planstraße A). Es wirken somit auf das Plangebiet bereits betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, ein. Das Umfeld des Geltungsbereiches ist im Süden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden grenzen an</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich.</p> <p>Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.</p> <p>Im Vorfeld der Bearbeitungen wurden für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes für Möbel und Fachmärkte bereits andere Standorte im Bereich der Hansestadt Wismar untersucht und geprüft. Der Standort wurde unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage favorisiert. Andere Standorte sind aus derzeitiger Erkenntnis und Prüfung von Alternativen für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in der Hansestadt Wismar nicht geeignet. Die Ansiedlung eines leistungsfähigen Möbelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Altstadt ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur der historischen Altstadt nicht gegeben. Eine Stärkung der im Bestand vorhandenen Ergänzungsstandorte insbesondere „Gägelow“ und „Kritzow“ durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes erweist sich als weniger geeignet, da die Verfestigung der Standorte zu einem Ungleichgewicht der Standortbereiche im Stadt-Umland-Raum führen würde.</p> <p>Weiterhin soll mit der Entwicklung des Standortes die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters erfolgen. Hierbei ist die Schließung der räumlichen und qualitativen Versorgungslücke der wohnstandortnahen Grundversorgung im Stadtteil Wismar-Dargetzow in funktionaler Ergänzung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte und des zentralen Versorgungsbereiches beabsichtigt. Die Wohnsiedlungsbereiche in Dargetzow und Kritzowburg befinden sich in fußläufiger Nähe, sodass für den Stadtteil die wohnstandortnahe Grundversorgung verbessert und gesichert werden kann.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>den Bereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbegebiete an. Im Osten östlich der Erschließungsstraße und der Flächen für das Regenwasserrückhaltebecken sind weitere gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen.</p> <p>Entsprechend dem RREP WM (2011) sowie dem LEP M-V ist die Hansestadt Wismar als Mittelzentrum sowie Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar dargestellt. Die Definition Wismars als Mittelzentrum aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (3.2.2 (3) LEP) wird im RREP WM wie folgt untersetzt: „Mittelzentren sollen als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs - Regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und - Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden.“ 	<p>Die unmittelbar westlich anschließenden Flächen des Änderungsgebietes sollen auch als Einzelhandelsstandort und Bindeglied zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet mit für sie verschiedenartigen Versorgungsfunktionen, unter anderem auch zur Nahversorgung, entwickelt werden.</p> <p>Der Bereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar, ist in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Gewerbegrößstandort Wismar-Kritzow zu betrachten. Hieraus ergeben sich Synergien für die Beurteilung und Entwicklung des Standortes.</p> <p>Es wurde eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junkers & Kruse mit Stand vom April 2018 durchgeführt. In dem Gutachten wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Neben dem Vorhabenstandort im Stadtteil Dargetzow wurden im Rahmen der Standortalternativenprüfung alternative Standorte im Stadtgebiet, die sowohl aus städtebaulicher als auch raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft. Folgende Ergänzungsbereiche wurden im Gutachten untersucht: die im REK SUR Wismar 2012 (Regionales Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum) ausgewiesenen Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wismar, das ehemalige HEVAG-Gelände sowie die ebenfalls im REK SUR Wismar 2012 ausgewiesenen Wismarer Ergänzungstandorte Am kleinen Stadtfeld und Hinter Wendorf.</p> <p>Die Ergebnisse der Standortalternativenprüfung von Junkers & Kruse (2018) sind nachfolgend dargestellt:</p> <p><u>Hauptzentrum Wismar</u> Es wurden insgesamt drei Ergänzungsbereiche innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Wismar definiert, die sich alle</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>in Randlage des Zentrums befinden. Gemäß REK SUR Wismar 2012 können diese Ergänzungsbereiche zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ausgewählten zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Bei dem Vorhaben der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 handelt es sich in erster Linie um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Folglich besteht ein Widerspruch zu der Zielsetzung des REK. Davon unabhängig hat es seit der Erarbeitung des REK SUR Wismar 2012 Entwicklungen im nördlichen Ergänzungsbereich Alter Hafen gegeben. Die Ergänzungsbereiche Schiffbauerdamm / Ulmenstraße und Bahnhofstraße eignen sich hingegen aufgrund der Flächengrößen (max. knapp 2 ha) nicht für die geplante Ansiedlung.</p> <p><u>HEVAG-Gelände</u> Das HEVAG-Gelände befindet sich an der Schweriner Straße rund 300 m entfernt von dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Wismar und in unmittelbarer Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Hansehof. Bereits im REK SUR Wismar 2012 wurde die Umstrukturierung dieses Geländes thematisiert. Ein Teilbereich des HEVAG-Geländes ist Bestandteil des perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Hansehof. Mittlerweile gibt es für das ehemalige HEVAG-Gelände laut den Gutachtern einen Investor. Dessen Planungen sehen die Entwicklung eines Quartiers mit einem Nutzungsmix aus Einzelhandel und Wohnen vor.</p> <p><u>Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld</u> Der Ergänzungsstandort Am kleinen Stadtfeld befindet sich im Stadtteil Wismar-Süd an der Schweriner Straße. Gemäß REK SUR Wismar 2012 handelt es sich um einen Ergänzungsstandort für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Da es sich bei den Vorhaben in erster Linie um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt, besteht kein Widerspruch zu der Zielsetzung des REK.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Allerdings befindet sich dieser Standort weder in einer städtebaulich integrierten Lage noch in einer städtebaulichen Randlage. Der Ergänzungsstandort weist vielmehr eine absolute solitäre Lage auf. Damit weist dieser Standort im Vergleich zu dem Vorhabenstandort eher negativere Kriterien als Alternativstandort auf.</p> <p>Laut dem Gutachten ist im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte festzustellen, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht.</p> <p>Innerhalb der parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ werden u.a. Auswirkungen durch Schall näher betrachtet. Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.</p> <p>Es wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro Ziegler zur 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Stand von Oktober 2017 erstellt. Maßgeblich sind die sich aus den Festsetzungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente. Der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes ist für die konkrete Bauabsicht im Zuge des Bauantrags-/Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und erforderliche Maßnahmen sind umzusetzen. Der Immissionsschutz kann gewährleistet werden. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können gesichert werden.</p> <p>Festsetzungen zum Schallschutz werden auf der Ebene des Bebauungsplanes gebietsbezogen getroffen. Für weiterführende Auswirkungen wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.</p> <p>Mit der Umsetzung des Vorhabens können Arbeitsplätze geschaffen werden (vgl. Pkt. 4.1 (4) RREP WM). Die Ausweisung gewerblicher</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Siedlungsflächen soll bedarfsgerecht auf die zentralen Orte konzentriert werden. Das Vorhaben unterstützt die Ziele des Regionalen Raumentwicklungsprogramms.</p> <p>Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht gegeben.</p>
<p>a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar. Die Flächen werden anstelle eines Gewerbegebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt.</p> <p>Es handelt sich zurzeit um vornehmlich brachgefallene Grünflächen mit südlich und westlich angrenzendem Baum- und Strauchbestand. Innerhalb der südlichen Gehölzfläche wurde bei der Vorortbegehung im April 2018 eine temporär feuchtfallende Fläche vorgefunden. Die örtliche Situation hat sich geändert. Auf die geänderte räumliche Situation wird entsprechend eingegangen.</p> <p>Für die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird die derzeitige planungsrechtliche Situation zugrunde gelegt. Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird der aktuelle naturräumliche Bestand angenommen. Ein Artenschutzgutachten wurde nicht er-</p>	<p>Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.</p> <p>Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten.</p> <p>Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen brachliegende Grünflächen sowie im südlichen und westlichen Rand des Geltungsbereiches Sträucher und Bäume als Landschaftsstrukturelemente verloren. Die Fläche konnte bereits im Rahmen der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 mit gleicher GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete überbaut werden. Die Flächen sind bereits als Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <p>Die temporär feuchtfallende Fläche ist von Bäumen und Sträuchern umsäumt und erstreckt sich in nördliche Richtung. Die temporär feuchtfallende Fläche innerhalb der Gehölzfläche ist dauerhaft zu erhalten. Zur Profilierung einer Böschung nördlich des Gewässers im verlandeten Bereich ist das Entfernen von Sträuchern und nicht geschützten Bäumen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz zulässig.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>stellt. Es wird eine Potenzialabschätzung vorgenommen. Eine Überbauung ist bereits zulässig geregelt.</p> <p>Geschützte Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust an Biotopstrukturen. Diese gehen als Habitat für Tierarten dauerhaft bzw. temporär verloren.</p> <p>Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Rastgebietes (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).</p>	<p>Für artenschutzrechtliche Belange und die detaillierte Eingriffsbilanzierung wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Im Rahmen der Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren wurde durch die untere Naturschutzbehörde in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange auf das parallel durchgeführte Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 verwiesen. Es wurde mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen.</p> <p>Alle Eingriffe können vollständig kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zu Rodungszeiten getroffen, um Beeinträchtigungen für die Brutvögel auszuschließen. Zusätzlich werden für die Regelung außerhalb des festgelegten Zeitraumes Vorgaben in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen, dass eine ökologische Baubegleitung erforderlich wird, sofern Rodungsarbeiten außerhalb des festgelegten Zeitraumes erfolgen. Im Zusammenhang mit dem Stellungnahmeverfahren wurde auf die „Nachtkerzenschwärmer“ gesondert eingegangen. Im Rahmen der Überprüfung wurden keine Hinweise auf die Besiedlung mit geeigneten Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers gefunden. Die Besiedlung des Gebietes mit Nachtkerzenschwärmern kann ausgeschlossen werden, da die Fläche ein mittelfristig stabiles Ruderalstadium aufweist. Detailliertere Darlegungen erfolgen auf der Ebene der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar. Auch in Bezug auf andere für das Gebiet relevante Artengruppen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Darstellung erfolgt auf der Ebene der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar.</p> <p>Es sind keine bau-, oder betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, in deren Folge Veränderungen oder Störungen hervorgerufen werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für ansässige Tierarten führen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
a5) Fläche	unerheblich	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind in dem zu ändernden Bereich Dargetzow maßgeblich Flächen für Gewerbegebiete (3,74 ha) und in sehr untergeordneten Flächenanteilen in Bereichen nördlich der Straße „Am Weißen Stein“ als Grünfläche (0,46 ha) bzw. als Wohnbaufläche (0,12 ha) dargestellt.	Im Zuge der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird anstelle der Fläche für Gewerbegebiete, Wohnbaufläche und Grünfläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (4,32 ha) dargestellt.
a6-a7) Boden, Wasser	unerheblich	<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: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)).</p> <p>Gemäß dem Kartenportal beträgt der Grundwasserflurabstand >2-5 m und die Grundwasserneubildungsrate beträgt >200 - 250 mm/a.</p> <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen einer Vorortbegehung im April 2018 wurde im südwestlichen Baumbestand eine temporär feuchtfallende Fläche aufgrund der morphologischen Gegebenheiten und der Wetterlage vorgefunden. Die temporär feuchtfallende Fläche innerhalb des Baumbestandes wird durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der innerhalb der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone</p>	<p>Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist im Allgemeinen erheblich. Die Bebauung ist bereits planungsrechtlich geregelt. Daher ist die Versiegelung aufgrund der Planänderung als unerheblich einzuschätzen.</p> <p>Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung.</p> <p>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.</p> <p>Die Ver- und Entsorgungsanlagen wurden bereits gelegt. Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH. Die anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) werden im Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über das städtische Abwassersystem abgeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar. Die Herstellung der Erschließungsanlagen hat</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>III der Wasserfassung Friedrichshof. Perspektivisch befindet sich dieser Bereich gemäß der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof.</p> <p>Im Zuge des Verfahrens zum Vorentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ wurde von der unteren Bodenschutzbehörde eine Stellungnahme vom 04.09.2017 zu Schadstoffbelastungen hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung bekannter Altlasten abgegeben. Im Änderungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes wird laut der unteren Bodenschutzbehörde die Altlastenverdachtsfläche AS058 (neue Nummer des landesweiten Altlastenkatasters: AS_Z_74_0127) geführt, welche im B-Plan Nr. 10/91 einschließlich der 2. Änderung des Bebauungsplangebietes Nr. 10/91 in zwei Teilflächen dargestellt ist.</p> <p>Dies sind eine ehemalige Besamungs- und Deckstation im Norden (ALVF1) und illegal entstandenen Müllablagerungen im Südwesten (ALVF 2). Die ALF 2 ist in nachfolgender Abbildung rot umrandet dargestellt.</p>	<p>gemäß einschlägiger Anforderungen der Gesetze und Verordnungen zu erfolgen.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ist eine Belastung des Grundwassers nicht zu erwarten.</p> <p>Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzonenordnung der Hansestadt Wismar sind einzuhalten. Das DVWG-Regelwerk W 101. Pkt. 4.1 ist zu beachten. Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III sind einzuhalten.</p> <p>Der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers auszuschließen ist. Der Umgang hat auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV, insbesondere des § 49 AwSV, zu erfolgen.</p> <p>Eine orientierende Altlastverdachtsabklärung für die südliche Teilfläche mit Stand vom März 2017 zur Abklärung des Altlastenverdachtetes wurde durch die DEKRA durchgeführt. Die Analyseergebnisse sind mit Ausnahme einer Probe (Probe S2: LAGA Z1.2 wg. Kupfer im Eluat 23 µg/l) absolut unauffällig. Die vorhandenen Auffüllungsböden können laut der Altlastenverdachtsabklärung weitgehend als unbelastet angesehen werden und sind für eine Weiterverwertung am Standort zur Nivellierung des Grundstücks aus umweltchemischer Perspektive geeignet.</p> <p>Zu Ausführungen der Altlastenverdachtsfläche, Bodenaushub und Bodenschutz wird auf den Umweltbericht der 4. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ der Hansestadt Wismar verwiesen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Eine Überbauung ist bereits zulässig geregelt. Die Fläche könnte bereits im Rahmen der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 mit gleicher GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete überbaut werden. Die Flächen sind bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Eingriffe in den Naturhaushalt wurden bereits bilanziert und gelten als ausgeglichen.</p> <p>Zur Kompensation der Eingriffe in den Boden und zusätzliche Flächenversiegelungen wird auf die Eingriffsbilanzierung innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen. Alle Eingriffe können vollständig kompensiert werden.</p>
a8-a9) Luft, Klima	unerheblich	Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Bedeutung ein.	<p>Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet. Das Gebiet ist durch die angrenzende Straße Am Weißen Stein, der angrenzenden Wohnbebauung Dargetzow sowie durch die rund 800 m entfernt liegende Bundesautobahn A 14 bereits vorgeprägt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind die zu ändernden Flächen im Bereich Dargetzow maßgeblich bereits als gewerbliche Bauflächen und in sehr untergeordneten Flächenanteilen in Bereichen nördlich der Straße Am Weißen Stein als Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine geringfügige Veränderung des</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
			<p>Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten, die bereits zulässig sind. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.</p> <p>Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäume tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und verbessern die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe.</p>
<p>a10) Landschaftsbild</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Landschaftsbildraum: Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsbildraum „Urbaner Raum“ und östlich angrenzend befindet sich „Ackerplateau östlich von Wismar“ mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de, 2018).</p> <p>Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines landschaftlichen Freiraums.</p> <p>Das Gelände in der Hansestadt Wismar zeigt sich bewegt. Die Höhenlage des Geländes fällt von der Richtung Kritzowburg in Richtung der Altstadt ab.</p> <p>Das Gebiet wird durch die südlich angrenzende Straße „Am Weißen Stein“ mit einem Wohnhaus sowie durch die westlich angrenzende Wohnbebauung Dargetzow beeinträchtigt. Nördlich verläuft die Straße Am Ring (Planstraße C) mit angrenzendem Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Östlich befindet</p>	<p>Es handelt sich um Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar maßgeblich bereits als gewerbliche Bauflächen und in sehr untergeordneten Flächenanteilen als Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt sind. Innerhalb der bereits rechtskräftigen Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 ist anstelle der Gewerbegebiete mit der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes vorgesehen. Die Fläche könnte bereits im Rahmen der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 für Gewerbegebiete überbaut werden. Im Osten östlich der Erschließungsstraße und der Flächen für das Regenwasserrückhaltebecken sind weitere gewerbliche Ansiedlungen vorgesehen.</p> <p>Die Geländeoberkante des Plangebietes liegt etwa 15 m tiefer als Kritzowburg. Die Altstadt liegt mit der Geländeoberkante zwischen 5 m und 15 m (am höchsten liegt das Gelände im Bereich des Marienkirchtums und der St.-Georgen-Kirche).</p> <p>Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		<p>sich die Straße Am Ring (Planstraße A). Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf das Plangebiet ein.</p>	<p>Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen geregelt.</p> <p>Weiterhin werden die Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von verschiedenen Standorten aus betrachtet und beschrieben.</p> <p>Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild werden durch anzupflanzende und zum Erhalt festzusetzenden Gehölzstrukturen um das Plangebiet gemindert.</p> <p>Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden daher als unerheblich eingeschätzt.</p>
<p>b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura2000-Gebiete</p>	<p>unerheblich</p>	<p>Das Plangebiet des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegt außerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura2000) und nationaler Schutzgebiete.</p> <p>Rund 3,5 km nördlich des Vorhabenstandortes befinden sich das SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401) und rund 4,5 km nordwestlich liegt das GGB-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302).</p> <p>Das Plangebiet liegt etwa 1,5 km südwestlich des Landschaftsschutzgebietes „Wallenstein-graben“ (L56) und 2 km südwestlich des Naturschutzgebietes „Teichgebiet Wismar-Kluß“.</p> <p>Es bestehen anthropogene Vorprägungen aufgrund der vorhandenen angrenzenden</p>	<p>Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereiches zu den Schutzgebieten sind keine Auswirkungen zu erwarten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		Wohnnutzung, der Straße Am Weißen Stein und der A 14.	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	unerheblich	siehe a 1	siehe a 1 Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	betroffen	<p>Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Bei dem Bodendenkmal handelt es sich laut dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern um die "Kritzowburg", die Bestandteil eines Systems aus Landwehr und Wehrwarten zum Schutz der Stadtfeldgrenzen der Stadt Wismar war. Das Bodendenkmal ist seit 1997 in den Akten des Landesamtes erfasst.</p> <p>Im Jahre 2002 wurden die Altstädte von Wismar und Stralsund als historische Altstädte in die UNESCO-Weltkulturerbe-Liste aufgenommen. Zur Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar wurde ein gesonderter Fachbeitrag gefertigt.</p>	<p>Die Belange zum Umgang mit dem Bodendenkmal sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.</p> <p>Während der Bauphase wird die Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich zu keinen anderen Auswirkungen führen, als mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Baubedingte Störungen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich.</p> <p>Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 erfolgte die Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung auf das UNESCO-Weltkulturerbe der Hansestadt Wismar und die Silhouette der Altstadt. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
		Für die Silhouette der Altstadt bzw. für das Weltkulturerbe sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Definierte Sichtachsen auf die Altstadt bzw. das Weltkulturerbe liegen zum Plangebiet nicht vor und sind somit nicht zu berücksichtigen.	
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	unerheblich	-	Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. 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.
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	betroffen	<p>Es besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 der Hansestadt Wismar befindet sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar überwiegend als Gewerbegebiet und in sehr untergeordneten Flächenanteilen in Bereichen nördlich der Straße Am Weißen Stein als Grünfläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt sind.</p> <p>Es liegt kein Landschaftsplan der Hansestadt Wismar vor.</p>	Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 „Gewerbegebiet Dargetzow“ wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes zu schaffen erfolgt die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Der maßgebliche Änderungsinhalt bezieht sich auf die Umwandlung von Gewerbegebieten zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung während der Bauphase und der Betriebsphase
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	unerheblich	Der Änderungsbereich ist bereits anthropogen überprägt. Dies führt zu Vorbelastungen des Naturhaushaltes und wirkt sich gleichzeitig negativ auf die Umweltbelange aus. Ebenso bedingen die bestehenden Beeinträchtigungen auf Boden/ Wasser/ Pflanzen/ Tiere einander.	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Anstelle der bisher zulässigen gewerblichen Nutzung wird die Einzelhandelsnutzung geregelt. Dadurch ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.</p> <p>Durch die Änderung von Gewerbe in Sondergebiet – Einzelhandel ergeben sich durch die gleichbleibende GRZ keine veränderten Auswirkungen.</p> <p>Die Auswirkungen besitzen daher kaum Relevanz. Erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.</p>

5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor. Ein Artenschutz-Gutachten wurde nicht angefertigt und wird als nicht notwendig erachtet. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits geregelt. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine Potenzialabschätzung unter Beachtung der natürlichen Bestände durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches wurde auf eine vollständige Aufnahme sämtlicher Artengruppen gemäß HzE verzichtet; weiterhin wird eine Potentialabschätzung als ausreichend angesehen. Für einzelne Artengruppen wie insbesondere für den Nachtkerzenschwärmer wurde eine Inaugenscheinnahme vorgenommen. Eine Überprüfung ist erfolgt. Gutachterlich wurde festgestellt, dass eine Besiedlung durch den Nachtkerzenschwärmer ausgeschlossen werden kann, da die Fläche ein mittelfristig stabiles Ruderalstadium aufweist und keine Hinweise auf die Besiedlung mit geeigneten Futterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers vorgefunden wurden. In Bezug auf die Amphibien ist die temporär feuchtfallende Fläche innerhalb der südlichen Gehölzfläche von Bedeutung. Hierauf wird eingegangen. Zum Schutz der Brutvögel werden Bauzeitenregelungen getroffen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sind bereits Bauflächen als gewerbliche Bauflächen/ Gewerbegebiete dargestellt. Unmittelbar nördlich der Straße Am Weißen Stein sind Grünflächen dargestellt. Innerhalb der 62. Änderung werden lediglich Sondergebiete für den Einzelhandel dargestellt. Die Grünflächen nördlich der Straße Am Weißen Stein, die als Siedlungsgehölze zu bewerten sind, werden nicht gesondert auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt; auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zu Anpflanz- und Erhaltungsgeboten getroffen. Durch die Änderung der Art der Nutzung der Bauflächen ergeben sich keine Auswirkungen in Bezug auf die artenschutzrechtliche Relevanz auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Detaillierte Ausführungen erfolgen auf der Ebene der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91; hier erfolgt auch eine Rücknahme von Baugebieten zugunsten von Kleingewässern und Gehölzbiotopen unter besonderer Würdigung des Artenschutzes in dem betroffenen Bereich.

Für das Plangebiet verfügt die Hansestadt Wismar über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10/91, inklusive rechtskräftiger Änderungen. Es handelt sich um Flächen, die in der rechtskräftigen Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 bereits als Gewerbegebiete festgesetzt sind und die Realisierung von Gewerbebetrieben zulassen. Ebenfalls ist der Geltungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund dessen wird eine Potenzialabschätzung durch die Hansestadt Wismar als ausreichend erachtet.

Im Ergebnis der Relevanzprüfung konnte für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie eine Betroffenheit durch die Erweiterung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Eine potenzielle Bedeutung für Amphibien besitzt die temporär feuchtfallende Fläche innerhalb der südlichen Gehölzfläche. Bei einer Vorortbegehung durch den Gutachter Martin Bauer Anfang Mai 2018, wurden die Arten Laubfrosch, Teichmolch und Teichfrosch als adulte Tiere vorgefunden. Der Laubfrosch ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Die temporär feuchtfallende Fläche ist von Bäumen und Sträuchern umsäumt und erstreckt sich in nördliche Richtung. Die temporär feuchtfallende Fläche mit umsäumenden Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Damit das vorhandene Gewässer erhalten und in die nördlich angrenzende Grundstücksfläche, welche

aufgeschüttet wird, eingebunden werden kann, ist eine Profilierung einer Böschung erforderlich. Zur Profilierung einer Böschung nördlich des Gewässers im verlandeten Bereich ist das Entfernen von Sträuchern und nicht geschützten Bäumen unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz zulässig. Es wird angenommen, dass sich im Böschungsbereich Gehölze sukzessive ansiedeln. Durch die Böschungsherstellung und die sich neu entwickelnden Gehölze im nördlichen Bereich des Gewässers wird eine neue Abschirmung gegenüber dem Gewerbegebiet geschaffen.

Artenschutzrechtliche Konflikte für Brutvögel konnten nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Durch Bauzeitenregelungen und durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze sowie einer ökologischen Baubegleitung sind diese potentiellen Beeinträchtigungen jedoch auszuschließen. Bei Rodungsarbeiten außerhalb des festgelegten Zeitraumes zur Beräumung der Fläche ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Entsprechende Festsetzungen sind im Text, Teil B, zur 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt.

5.4 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung sowie die Prüfung der Belange des Allee- und Baumschutzes werden auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Im Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für Gewerbegebiete und in geringem Umfang Grünfläche und Wohnbaufläche in Fläche für ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel umgewandelt. Innerhalb der parallel in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 wird Fläche des Gewerbegebietes in Fläche für ein Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und in Randbereichen eines bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes (liegt außerhalb des Geltungsbereiches) in sehr geringem Umfang in Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Bei den Flächen, die dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden, handelt es sich anteilig um Flächen, die als Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzgebot dargestellt und als Ausgleichs- und Ersatzflächen entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 planungsrechtlich festgesetzt sind.

Durch die sich ergebenden Änderungen in der Nutzung durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 wird jedoch gegenüber der 2. Änderung nicht mehr Fläche versiegelt. Der Verlust von Flächen mit Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot kann auf Ebene des Bebauungsplanes vollständig durch die Festsetzung von weiteren Flächen mit Anpflanzgebot und Erhaltungsgebot, die mindestens der Höhe des jeweiligen Flächenverlustes entsprechen, ausgeglichen werden. Demnach werden im Zusammenhang mit flächenhaften Eingriffen keine zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Für die erforderliche Rodung von 2 gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Ahorne, die sich innerhalb der überbaubaren Fläche gemäß der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 befinden, werden 2 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes eingriffsnah umgesetzt.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Es wird auf die Ausführungen innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar verwiesen. Entsprechende Vorgaben erfolgen im Bebauungsplan und werden durch die Stadt Wismar gesichert.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächennutzung als Gewerbegebiet erhalten bleiben. Ein Teil der Wohngrundstücke bzw. der wohnnahen Grundstücke würde mit einer gewerblichen Nutzung belastet werden.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte mit gleichen Standortvoraussetzungen bestehen nicht. Es wurde eine Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse von Junkers & Kruse mit Stand vom April 2018 durchgeführt. In dem Gutachten wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Neben dem Vorhabenstandort im Stadtteil Dargetzow wurden im Rahmen der Standortalternativenprüfung alternative Standorte im Stadtgebiet der Hansestadt Wismar, die sowohl aus städtebaulicher als auch raumordnerischer Sicht als geeignet erscheinen, hinsichtlich der möglichen Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren Fachmärkten überprüft. Laut dem Gutachten ist im Ergebnis der Prüfung alternativer Standorte festzustellen, dass in der Hansestadt Wismar kein umsetzbarer Alternativstandort für die Ansiedlung eines Möbelmarktes in Verbindung mit zwei weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmärkten zur Verfügung steht.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Analyse Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Luft lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen (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 wird als nicht notwendig erachtet. Die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits geregelt. Hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine Potenzialabschätzung unter Beachtung der natürlichen Bestände durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches wurde auf eine vollständige Aufnahme sämtlicher Artengruppen gemäß HzE verzichtet; weiterhin wurde eine Potentialabschätzung als ausreichend angesehen. Für die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie liegen keine konkreten Erfassungen vor. Deshalb wird in der Siedlungslage eine worst-case-Betrachtung als ausreichend erachtet. Die Bilanzierung der Eingriffe der 4. Änderung des Bebauungsplanes 10/91 erfolgt gemäß der veränderten Planungsabsicht nur für die geänderten Planbereiche.

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 Umweltbericht wurde geprüft, ob von 62. Änderung des Flächennutzungsplanes und der damit verbundenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/91 "Gewerbegebiet Dargetzow" der Hansestadt Wismar mögliche 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.

Die Änderung der planungsrechtlichen Situation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes bewirkt keine relevanten erheblichen Umweltauswirkungen.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.

Mit der Umsetzung der parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes sind Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, ...) zu erwarten, welche durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert werden können. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Unterlagen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Auswirkungen besitzen daher kaum Relevanz. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Bereich Dargetzow“ wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft am 26. September 2019.

Hansestadt Wismar, den 07.10.2019



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

Anlage 1: Auszug aus dem Managementplan UNESCO Welterbestätte Altstadt 1. Fortschreibung, Karte 2: Sichtachsen mit Ergänzung des Plangebietes (Ergänzung: Planungsbüro Mahnel)

