

## BEGRÜNDUNG

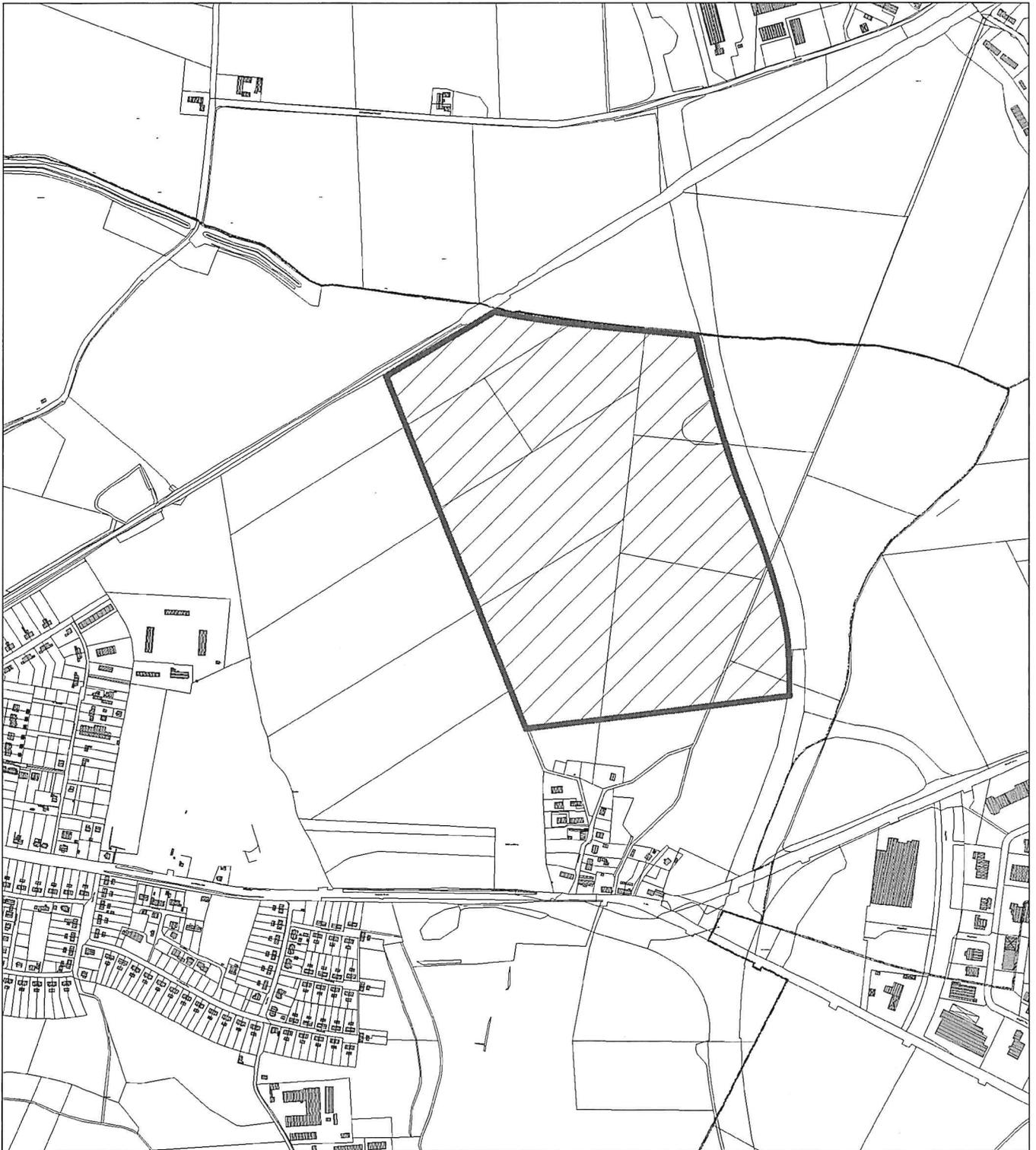
ZUR

### 44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„UMWANDLUNG VON WOHNBAUFLÄCHE, GRÜNFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN  
GEWERBLICHE BAUFLÄCHE IM BEREICH KRITZOWBURG “

M 1 : 10 000

AUGUST 2010



# Begründung

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

zur

## 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

-Umwandlung von Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft  
in gewerbliche Baufläche und Grünfläche im Bereich Kritzowburg-

### 1.0 Erfordernis der Planaufstellung

#### 1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer 7. Sitzung am 27.01.2005 beschlossen, für den Bereich Kritzowburg den Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Wismar zu ändern.

Auf der Grundlage des seit dem 26.11.1990 wirksamen Flächennutzungsplanes führt die Hansestadt Wismar das Aufstellungsverfahren für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

Innerhalb des Verfahrens für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes geht es insbesondere darum, die Planungen und Zielsetzungen für den Gewerbestandort Kritzowburg als Teil des Gewerbezugsstandortes der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf zu erarbeiten. Die Änderungen beziehen sich im wesentlichen auf die Planungsabsichten zur beabsichtigten baulichen Entwicklung im Bereich Kritzowburg zur vorbereitenden planungsrechtlichen Sicherung unter dem Gesichtspunkt einer dauernden Entwicklung.

Auf Grund der vorgesehenen Nutzung im Planbereich und der damit verbundenen funktionalen und gestalterischen Neuorientierung ist eine Umwandlung des im FNP der Hansestadt Wismar westlich der Osttangente dargestellten Bereiches als Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet und eine Grünfläche erforderlich.

Das Plangebiet umfasst ca. 38 ha.

Am 26.06.2003 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bereits einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ gefasst.

#### 1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtteil Dargetzow, Stadtteilbezirk Kritzowburg.

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Wismar-Rostock) sowie von der Stadtgrenze zur Gemeinde Hornstorf
- im Osten: durch die Osttangente
- im Süden: durch die Ortslage Kritzowburg (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53/99 „Wohn- und Mischgebiet Kritzowburg“)
- im Westen: durch eine Grünfläche bzw. das künftige Wohngebiet Kritzowburg Nord (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31/93 „Wohngebiet Kritzowburg Nord“)

### 1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der Planung liegt im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar im Stadtteil Dargetzow, Stadtteilbezirk Kritzowburg im Bereich einer Wohnbaufläche, Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft. Bei der geplanten Nutzung im Planbereich als Gewerbegebiet wird eine Änderung des Flächen-nutzungsplanes erforderlich.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2.141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. S. 468, ber. in GVO Bl. S. 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

### 1.5 Zugrundelegung weiterer Unterlagen

- Erstes Landesentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 2005
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg, Dezember 1996
- Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, Dezember 1998
- Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar in der genehmigten Fassung
- Voruntersuchung/ Machbarkeitsstudie für Großgewerbestandorte in Mecklenburg-Vorpommern, Endbericht Januar 2003
- Umweltverträglichkeitsstudie zum Gewerbegrößtstandort der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, November 2004
- Erschließungskonzept für den Gewerbegrößtstandort „Wismar – Kritzow“ der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf, November 2004

### 2.0 Planungsabsichten und Ziele

Die erarbeitete Machbarkeitsstudie „Großgewerbestandorte in Mecklenburg-Vorpommern“ ist Bestandteil der Initiative der Landesregierung zur „Entwicklung landesweit bedeutsamer Gewerbegebiete in Mecklenburg-Vorpommern“.

Bei der Betrachtung der Gewerbeflächenentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern kam die Landesregierung zum Resultat, dass im Bereich der Großstandorte (>100 ha) Angebotsdefizite bestehen. Im Ergebnis einer Grobuntersuchung wurden von neunzehn poten-

tiellen bewerteten Großstandorten acht Standorte ausgewählt und einer vertiefenden Untersuchung unterzogen. In der Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse konnten dem Anforderungsprofil – konfliktarm, unzerschnitten, zusammenhängend mindestens 100 ha – nur vier Standorte, zu denen auch Gewerbegroßstandort „Wismar/ Kritzow“ zählt, gerecht werden.

Für den Standort „Wismar/ Kritzow“ wurde nachfolgendes standortkonkretes Untersuchungsergebnis erarbeitet:

„Die gesamte Untersuchungsfläche beträgt ca. 200 ha, die sich auf drei Teilflächen (100 ha, 41 ha, 30 ha) aufgliedert. Die festgestellten naturschutzfachlichen Konfliktpotentiale auf der nördlichen Teilfläche (100 ha) sind überwindbar und im weiteren Verfahren zu lösen. Die Entwicklung eines zusammenhängenden Standortes mit 100 ha ist somit machbar.

Die sich abzeichnenden Probleme bei der Erwerbbarkeit der Flächen bedürfen einer gesonderten Untersuchung und Moderation. Der Standort zeichnet sich durch günstige straßen-, schienen- und seeseitige Verkehrsverbindungen aus. Die günstige Lage zum Mittelzentrum Wismar sowie zum Oberzentrum Schwerin stellt sich als ein Standortvorteil dar.

Aus der Sicht der Verfasser der Machbarkeitsstudie hat der Standort „Wismar/ Kritzow“ für die Produktion und Logistik große Chancen. Mit Blick auf die zu erwartenden Planungskosten und auf die begrenzten Finanzmittel auf kommunaler, regionaler und Landesebene sowie der zu Zeit nicht vorhandenen Investorennachfrage wird durch die Gutachter die Empfehlung gegeben, dass die planerische Untersuchungstiefe zunächst auf der Ebene des F-Planes/ Rahmenplanung beschränkt werden sollte.

Diese Planungsinstrumente ermöglichen eine angemessene, auf den Ergebnissen der vorliegenden Machbarkeitsstudie aufbauende Standortvorbereitung. Im Falle einer konkreten Investorennachfrage kann dann auf dieser Basis in kurzer Zeit mittels eines verbindlichen Bauleitplanes das erforderliche Baurecht geschaffen werden.

Mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar soll eine der oben genannten Teilflächen für gewerbliche Ansiedlungen vorbereitet werden, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des Großgewerbstandortes „Wismar/ Kritzow“ vorgesehen ist und sich in der Planungshoheit der Hansestadt Wismar befindet. Neben den bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten in der Hansestadt ist es zwingend erforderlich, dass zum weiteren Abbau der Arbeitslosigkeit weitere gewerbliche Entwicklungsgebiete ausgewiesen werden, um leistungsfähige Areale für Investoren zur Verfügung stellen zu können.

Dieses kleinere Gewerbegebiet kann räumlich als eigenständiges Areal entwickelt werden, wäre jedoch bezüglich der neu zu schaffenden technischen und verkehrlichen Infrastruktur in den Großgewerbstandort einzubinden.

Die Änderungsfläche befindet sich westlich der Osttangente bzw. nördlich der Ortslage Kritzowburg und wird bisher vornehmlich landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die mit der Planung betrachtete Fläche zeichnet sich durch ihre Lagegunst in Bezug auf übergeordnete Verkehrsträger aus und ist gut an das übergeordnete Netz der Verkehrsstrassen angebunden. Synergien mit den Industrie- und Gewerbebeständen im Hafffeldbereich werden durch den Gutachter gesehen.

Das städtebauliche Konzept für die Änderung des Bereiches des Flächennutzungsplanes wird in Anpassung an die Zielsetzung zur Entwicklung des Gewerbegroßstandortes der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf den neuen Anforderungen angepasst. Bisher ist auf den in den Änderungsbereichen enthaltenen Flächen eine Wohnbaufläche,

Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung des FNP werden weitere Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen.

Kritzowburg bildet im Osten der Stadt an der administrativen Stadtgrenze den Abschluss des bebauten Gebietes der Hansestadt Wismar. Mit der vorgesehenen Bebauung im geplanten Gewerbegebiet verschiebt sich das bebaute Areal der Hansestadt Wismar weiter nach Osten. In der Vergangenheit hat sich die Hansestadt disproportional in Richtung Westen/ Südwesten entwickelt. Mit dem geplanten Gewerbegrößtstandort wird dieser Disproportionalität entgegen gewirkt.

Unter Berücksichtigung der landesweiten Voruntersuchung von Gewerbegrößtstandorten und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für den interkommunalen Standort der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf sowie des Erschließungskonzeptes für den Gewerbegrößtstandort „Wismar- Kritzow“ erfolgt das vorliegende Änderungsverfahren.

Bei der Präzisierung in Gewerbe- und Industriegebiete im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange ausreichenden Nachbarschaftsschutzes zu berücksichtigen. So ist insbesondere im Bereich der Ortslage Kritzowburg und der geplanten gewerblichen Baufläche ein Schutzgrünbereich, der für Minimierungsmaßnahmen vorgesehen ist, ausgewiesen. Damit sollen Beeinträchtigungen vom Gewerbe auf das Wohnen minimiert werden. Die geplante Ausweisung und Entwicklung der gewerblichen Bauflächen soll unter Würdigung der Anforderungen des BauGB verträglich vorbereitet werden.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sollen zunächst planungsrechtliche Vorbereitungen und Sicherheiten erbracht werden. Im späteren Vollzug sind auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bebauung zu schaffen. Dabei ist erkennbar, dass eine Entwicklung dieses Gewerbegebietes im Rahmen des Gewerbegrößtstandortes insbesondere für die Maßnahmen der technischen und verkehrlichen Infrastruktur in einer engen Abstimmung mit der Gemeinde Hornstorf vorteilhaft wäre.

Sofern Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Hansestadt Wismar möglich werden, wird davon Gebrauch gemacht, insbesondere mit den im Planänderungsbereich bereits dargestellten Flächen. Grundsätzlich geht die Hansestadt Wismar davon aus, dass nicht der gesamte Ausgleich innerhalb des Gebietes erbracht werden kann. Deshalb ist in enger Abstimmung mit der Nachbargemeinde und der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH zu prüfen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Stadtgebietes zur Absicherung bereitzustellen.

### 3.0 Naturräumliche Einordnung

Die Hansestadt Wismar ist gemäß der naturräumlichen Gliederung der Landschaftszone „Ostseeküstengebiet“ und der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbucht“ zuzuordnen. Während der Pommerschen Weichselkaltzeit wurde die heutige geomorphologische Gestalt der Landschaft geprägt. Die Höhenlage des Plangebietes liegt zwischen 30–38 m über dem Meeresspiegel.

Der Stadtteilbezirk Kritzowburg befindet sich in der Gewässerschutzzone III.

Die Flächen um Kritzowburg werden als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft eingestuft (Ackerzahl über 50). Im Planbereich werden die Flächen auch tatsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 4.0 Verkehrserschließung

### 4.1 Straßenverkehr

Der gesamte Raum des Änderungsbereiches des FNP ist von einem leistungsfähigen Netz von öffentlichen Straßen umgeben.

Im südlichen Bereich verläuft die Bundesautobahn A 20 in Ost-/Westrichtung (Rostock/Lübeck). Sie stellt die wichtigste überregionale Verkehrsverbindung im Norden des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern dar.

Ebenso südlich des geplanten Gewerbegebietes befindet sich das Autobahnkreuz Wismar der A 20 mit der in Nord-/Südrichtung verlaufenden Bundesautobahn A 14, die nach Norden mit der Osttangente zum Stadtteil Wismar Nord mit dem Hafffeld / Seehafen und zur Insel Poel weiter führt. Die Osttangente ist derzeit eine 2-streifige Stadtstraße der Hansestadt Wismar mit überregionaler Verbindungsfunktion, die östlich des geplanten Gewerbegebietes verläuft. Sie ist vom Querschnitt her leistungsfähig und entspricht nach ihrem Charakter einer Bundesstraße.

Bei der vorgesehenen Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes an die Osttangente handelt es sich um die Hauptverkehrsanbindung für den geplanten Gewerbebestandort. Gleichzeitig wird von der vorgesehenen Kreuzung das östlich geplante Gewerbegebiet (43. Änderung des FNP) erschlossen. Auf eine Darstellung der Verkehrsstrasse im Plan wird verzichtet, weil die Lage erst auf der Ebene der Bebauungsplanung geregelt werden kann. Aufgrund der Wichtigkeit dieser Verkehrsanbindung und der erwarteten Nutzung als Hauptzufahrt zu den beiden Teilgebieten beidseitig der Osttangente ist an diesem künftigen Kreuzungspunkt mit einer großen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Für die Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit wird mit großer Wahrscheinlichkeit die Herstellung einer Lichtsignalanlage im Bereich dieses vorgesehenen Kreuzungspunktes erforderlich.

Darüber hinaus verläuft in Ost-/Westrichtung in der Nähe des geplanten Gewerbebestandes die Straße „Am Weißen Stein“ (ehem. B 105) mit einer direkten Anbindung an das Stadtzentrum und einer Weiterführung als B 105 nach Rostock sowie Anbindung an das weitere oben genannte überregionale Straßennetz.

### 4.2 Schienenverkehr

An der nördlichen Grenze des Untersuchungsraumes verläuft in Ost-/Westrichtung eine eingleisige Schienenverbindung. Sie verbindet den Bahnhof und Seehafen Wismar mit dem Bahnhof Hornstorf. Im weiteren Verlauf ist eine überregionale Verbindung zum Seehafen Rostock vorhanden. Somit besteht die Möglichkeit einer überregionalen Verkehrsverbindung mittels Schiene. Prinzipiell ist eine kurze Verbindung über öffentliche Straßen bis zum Bahnhof Hornstorf über die Kreisstraße 34 und den „Bahnhofsweg“ vorhanden.

Eine direkte Bahnanbindung für diesen Gewerbebestandort ist technisch möglich, jedoch nur mit entsprechendem kostenintensiven Aufwand. Hier wäre im Zuge einer Einzelfallprüfung bei einem entsprechenden Ansiedlungsbegehren bzw. Bedarf die Schaffung einer zusätzlichen Anbindung an den Schienenverkehr denkbar.

### 4.3 Schiffsverkehr

Schiffbare Gewässer (Fließgewässer 1. Ordnung) sind im unmittelbaren Untersuchungsraum nicht vorhanden. Mittelbar ist jedoch in nächster Nähe der sehr leistungsfähige Seehafen der Hansestadt Wismar vorhanden, der unmittelbar über die Osttangente und bei entsprechendem Bedarf über eine Schienenverbindung erreichbar ist.

#### 4.4 Flugverkehr

Nordwestlich des Gewerbestandortes befindet sich der Flugplatz Wismar- Müggenburg. Er ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP W-M) als Verkehrslandeplatz zu sichern.

Durch den geplanten Gewerbegroßstandort ist eine negative Beeinträchtigung des Flugplatzes nicht erkennbar. In der zukünftigen Planung sollten jedoch die entsprechenden Luftfahrtbehörden beteiligt werden, um durch eventuell erforderliche bauliche Höhenbegrenzung und/ oder Befeuering (z.B. Schornsteine o.Ä.) und Auflagen zur Vermeidung von Lichtemissionen abzustimmen.

Für einen eventuell erforderlichen Ausbau des Flugplatzes oder seiner Infrastruktur gilt hier das Gleiche wie für den Schienenverkehr. Es ist auf entsprechende Ausbaubegehren im Einzelfall einzugehen und die vorhandene Infrastruktur in den folgenden Planungsphasen zu überprüfen.

#### 4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch den Linienbusverkehr. Die Nutzung erfolgt zur Zeit über die vorgeschriebenen vorhandenen öffentlichen Verkehrswege. Ein Ausbau des vorhandenen Schienenverkehrs für den öffentlichen Personennahverkehr erscheint nicht zweckmäßig. Die Einbindung des Plangebietes in das bestehende Stadt- und Regionalliniennetz der Verkehrsbetriebe ist möglich.

#### 5.0 Ver- und Entsorgung

In der Mangelung der Kenntnisse über konkrete zukünftige Ansiedlungen werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Für die Bemessung der technischen Infrastruktur wird im Rahmen des Gutachtens zunächst von Durchschnittswerten ausgegangen, die auf Grundlage der vorhandenen regionalen Gewerbegebiete, die bereits erschlossen und vermarktet sind, erhoben wurden. Sollten sich in der weiteren Planung bzw. nach der durchgeführten Erschließung Ansiedlungsbegehren von Investoren ergeben, die diese Belastungsannahmen nicht mehr abdecken, so ist in jedem Fall eine Einzelfallbetrachtung der Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur durchzuführen.

#### 5.1 Oberflächenwasserentsorgung

Eine grundsätzliche Überlegung geht davon aus, das anfallende Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen vor Ort versickern zu lassen oder eine Sammlung und Ableitung in die angrenzenden Vorfluter vorzunehmen.

Aufgrund der vorliegenden geologischen Karten aus dem Untersuchungsraum und der Beschreibung der Geologie des Geländes in dem vorliegenden Hydrogeologischen Gutachten der HGN Hydrogeologie GmbH aus Schwerin ist davon auszugehen, dass der anstehende Untergrund für eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nicht geeignet ist.

Es wird somit eine Sammlung in Rohrleitungen und Ableitung in die nächstmögliche Vorflut zwingend erforderlich. Die Trennung des anfallenden Oberflächenwassers von Schmutzwasser wird ebenfalls aufgrund der in der Hansestadt Wismar vorhandenen Trennkanalesation erforderlich. Die Ableitung von Mischwasser kommt somit nicht in Betracht.

Der gesamte Untersuchungsraum weist ein sehr ausgeprägtes Geländegefälle von Ost nach West aus. Somit liegt der gesamte Untersuchungsraum im Einzugsgebiet der Vorfluter der Hansestadt Wismar. Dies wird auch aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten der HGN Hydrogeologie GmbH, Schwerin deutlich. Der gesamte Untersuchungsraum gehört zur Wasserneubildungsfläche der Trinkwasserentnahmestellen der Hansestadt Wismar.

Sämtliche als Vorflut für das Oberflächenwasser in Frage kommenden Vorfluter befinden sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben / Küste“ und entwässern in den „Mühlenteich“, der letztendlich über weitere Vorfluter bei dem Seehafen mit der Ostsee verbunden ist. Nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Wismar und dem Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben Küste“ sind sämtliche in Frage kommenden Vorfluter bereits überlastet. Zusätzliche Einleitungsmengen können nicht aufgenommen werden.

Ziel der Erschließung zur Oberflächenwasserentsorgung muss daher eine ausreichende Vorhaltung von Retentionsräumen im Untersuchungsgebiet sein, damit nur die äquivalente Menge, die durch natürlichen Zufluss den Vorflutern ohnehin zufließt, weiterhin zugeleitet wird.

Als Hauptvorflutrichtung kommen zwei mögliche Fließrichtungen, der „Greaser Bach“ im Norden und der „Flöter Bach“ im Süden als die günstigere Variante, da die vorhandene Topographie dafür spricht. Einschränkend ist hier anzumerken, dass die gewählte Hauptvorflut im Süden eine Trinkwasserschutzzone II gemäß Landeswassergesetz durchfließt. Diese Einschränkung lässt sich jedoch durch eine ausreichende Vorbehandlung (Regenwasserklärung) in den zu schaffenden Regenrückhaltebecken ausgleichen.

Diese Regenrückhaltebecken sollten aufgrund ihrer Lage in einer Trinkwasserschutzzone III als offene, gedichtete Erdbecken ausgeführt werden. Ein ausreichender Schlammstapelraum und eine Vorrichtung zur Rückhaltung von Schwimmstoffen ist mit vorzusehen. Ein möglicher Havariefall (z. B. für Ölfälle) ist bei der Planung zu berücksichtigen.

## 5.2 Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb Wismar (EVB) zuständig. Von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung sind hier die vorhandenen Transportkapazitäten der vorhandenen Anlagen.

Die vorhandene Topographie ist bei der Beurteilung der Fließrichtung von Schmutzwasser von geringerer Bedeutung als bei der Betrachtung der Oberflächenwasserentsorgung, da Schmutzwasser in wesentlich geringerer Menge anfällt und daher relativ kostengünstig auch entgegen des natürlichen Geländegefälles gepumpt werden kann. Bei der Beurteilung der Transportkapazitäten sind die Entfernungen und Leistungsfähigkeit vorhandener Anlagen vom Schmutzwasserentstehungsort (Gewerbegebiet) bis zur Kläranlage des Entsorgungsbetriebes zu betrachten. Ein weiteres wesentliches Kriterium ist die Leistungsfähigkeit bzw. der Auslastungsgrad der vorgehaltenen Kläranlage.

Grundsätzlich sind ausreichende Kapazitäten auf der vorhandenen Kläranlage der Hansestadt Wismar vorhanden, um sämtliches zufließendes Schmutzwasser aus allen Teilgebieten des Untersuchungsraumes aufzunehmen. Eine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage ist nicht erforderlich.

Als möglicher Engpass für die Entsorgung von Schmutzwasser aus dem Untersuchungsraum stellt sich die vorhandene Freigefällekanalisation in der Altstadt dar. Ein genauer Nachweis aufgrund der aus der Vorbemessung angenommenen zusätzlichen hydraulischen

Belastung des vorhandenen Systems lässt sich in dieser frühen Phase der Untersuchung nicht anstellen. In jedem Fall wird in den folgenden Planungsphasen eine Berechnung der vorhandenen Auslastung des Freigefällesystems in der Altstadt, durch das durchgeleitet werden soll, erforderlich. Eine Entschärfung dieses möglichen Engpasses lässt sich durch eine verstärkte Trennung von Oberflächenwasser und Schmutzwasser in der Altstadt erreichen. Hierbei könnte bereits die zukünftige Abtrennung von einzelnen Oberflächenwasser-einleitern eine wesentliche Entlastung des vorhandenen Netze erbringen, das der Anfall von Oberflächenwasser bei Niederschläge gegenüber dem Abfluss von Schmutzwasser aus der gleichen Fläche um bis zu 100-fach größer sein kann.

Es ist angedacht, im Rahmen der Schmutzwasserentsorgung ein neues Pumpwerk an der B 105 zu errichten und die dazugehörige Druckrohrleitung durch die TWSZ III zu führen.

Gleichzeitig ist ein Anschluss im Freigefälle aus dem Untersuchungsraum an die vorhandene Zulaufleitung im Bereich des „Amselweg“ möglich. Dies ist jedoch kritisch zu bewerten, da diese Freigefälleleitung ein Trinkwasserschutzgebiet II durchschneidet. Die bereits vorhandene Gefährdung durch eventuell austretendes Schmutzwasser würde durch einen Anschluss des anfallenden Schmutzwassers aus dem Untersuchungsraum weiter erhöht. Die erforderliche Erweiterung des Pumpwerkes an der „Bebberwiese“ stellt ebenso ein Gefährdungspotential dar, da sich dieses ebenfalls in einer Trinkwasserschutzzone II befindet. Hierzu sind entsprechende Entscheidungen und Genehmigungen der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Der Gutachter bietet die Überlegung einer Schmutzwasserentsorgung des gesamten Gewerbegrößtstandortes in Richtung der Hansestadt Wismar an. Hierfür werden jedoch die Klärung von verwaltungsrechtlichen Fragen und Entscheidungen der verantwortlichen Gremien erforderlich.

### 5.3 Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Wismar GmbH zuständig.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befindet sich die Hauptwasserversorgungsleitung für das Zentrum der Hansestadt Wismar. Die Leitung verläuft bis zum Hochbehälter der Stadtwerke Wismar GmbH, der sich innerhalb des vorhandenen Gewerbegebietes „Kritzow/Wismar Ost“ befindet. Bei dem Hochbehälter handelt es sich um den höchsten Punkt der Wasserversorgung der Hansestadt Wismar. Er wird mit Hilfe von Nachtstrom befüllt und versorgt tagsüber im freien Gefälle die Hansestadt.

Eine weitere Hauptversorgungsleitung verläuft parallel zur Straße „Am Weißen Stein“ (ehem. B 105). Es handelt sich um eine Trinkwasserleitung der Nennweite DN 300. Diese Leitung versorgt die Ortslage Kritzowburg. Die Stadtwerke Wismar GmbH stellen mittels Hydranten auch Feuerlöschwasser im Versorgungsgebiet zur Verfügung. Die für die Versorgung der Teilgebiete 1 und 2 (vorliegendes Plangebiet) in Frage kommende Hauptversorgungsleitung an der Straße „Am Weißen Stein“ befindet sich am Endpunkt des vorhandenen Versorgungsnetzes der Stadtwerke Wismar GmbH. Erwartungsgemäß ist der anstehende Druck in der vorhandenen Leitung niedrig. Er reicht gerade aus, um die Anforderungen der geltenden technischen Regelwerke zur Versorgung des Teilgebiets 3 (Kritzowburg) zu erfüllen.

Im Rahmen des Erschließungskonzeptes werden durch den Gutachter zur Trinkwasserversorgung ebenfalls verbandsübergreifende Betrachtungen angestellt. Ebenso wie Ausblicke auf weitere Planungsphasen zur Konfliktbewältigung wird dies im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht weiter betrachtet, sondern soll im Rahmen der Bebauungsplanung hinreichend betrachtet werden.

## 5.4 Stromversorgung

Für die Stromversorgung sind die Stadtwerke Wismar GmbH zuständig.

Eine Versorgung mit Strom stellt für den geplanten Gewerbestandort kein Problem dar. Energie ist für den gesamten Untersuchungsraum ausreichend vorhanden. Im gesamten Untersuchungsraum sind ausreichende Stromversorgungsanlagen mit Niederspannungs- und Mittelspannungsnetzen vorhanden. Die Absicherung auch eines großen Energiebedarfes kann sichergestellt werden. Zur Versorgung des Gewerbegebietes wird die Herstellung eines inneren Niederspannungs- und Mittelspannungsnetzes und Transformatoren erforderlich, deren Standorte mit den Energieversorgern abgestimmt und festgesetzt werden müssen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich Stromversorgungsanlagen von erheblichem Wert, die bei den weiteren Planungsphasen berücksichtigt werden müssen, die ggf. die möglichen Nutzungen einschränken können.

## 5.5 Gasversorgung

Für die Gasversorgung im gesamten Untersuchungsraum sind die Stadtwerke Wismar GmbH zuständig.

Im Untersuchungsraum befinden sich mehrere wesentliche Hauptversorgungsleitungen der Gasversorgung. Für den geplanten Gewerbegrößstandort sind insbesondere die bereits vorhandenen Anlagen und deren Leistungsfähigkeit zu überprüfen. Zusätzlich ist zu prüfen, ob Konflikte mit bereits bestehenden Anlagen erkennbar sind. Erdgas, zur Versorgung des gesamten Gewerbegrößstandortes steht in ausreichender Menge durch die Stadtwerke Wismar GmbH zur Verfügung. Der Anschluss für das geplante Gewerbegebiet an das Gasversorgungsnetz ist möglich. Die Versorgung erfolgt mit einer Mitteldruckgasleitung. Hierfür wird gegebenenfalls der Neubau einer zusätzlichen Gasdruckregelanlage erforderlich.

## 5.6 Telekommunikation

Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen mit Telekommunikationsanlagen stellt sich im Allgemeinen als unproblematisch dar. In der Regel kann auf die vorhandenen Netze zurückgegriffen werden. Bei der erforderlichen Erschließung ist die Deutsche Telekom AG zu beteiligen.

Der gesamte Untersuchungsraum ist mit einem leistungsfähigen Netz von Telefonleitungen der Deutschen Telekom AG durchzogen. Die Trassen orientieren sich durchgehend an vorhandenen Verkehrswegen im Untersuchungsraum und stellen daher keine Beeinträchtigung des geplanten Gewerbegrößstandortes dar.

## 6.0 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wird im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt.

Festsetzungen und Übernahmen in den Flächennutzungsplan erfolgen nicht. Einschränkungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel sind im Zuge der künftigen verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten. Dies wirkt sich insbesondere auf die Nutzung der Gebiete zur Nachtzeit aus.

Bei diesen Gewerbeflächen ist es im Hinblick auf die planerische Konfliktbewältigung der Aufsummation von Gewerbelärmeinwirkungen geboten, eine Untersuchung der Immissionsbelastungen und ggf. eine Begrenzung der Schallemissionen vorzunehmen.

## 7.0 Umweltbericht

(Gemäß § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.a Kurzdarstellung Bestand

Im Entwicklungsgebiet 2 liegende Ackerfläche (ca. 38 ha), im Westen begrenzt durch Grünfläche bzw. geplantes Wohn und Mischgebiet Kritzowburg, im Norden an Gemeindegrenze Hornstorf begrenzt durch Hecke, im Osten durch Osttangente, nach Süden durch angrenzende Feuchtbiotope und die Ortslage Kritzowburg.

#### 7.1.b) Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung

LnatG-MV 2002, § 1:

(1) Aus der Verantwortung für künftige Generationen sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Raum als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung so zu schützen, zu pflegen, zu erhalten und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass unter Berücksichtigung des Wirkungsgefüges der verschiedenen Umweltfaktoren und ihrer Bedeutung für einen intakten Naturhaushalt.

1. Boden und Wasser, Luft und Klima, Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensräume
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

(2) Die sich aus Absatz 1 ergebenden Anforderungen sind untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft abzuwägen. Dabei soll für einen intakten Naturhaushalt Vorsorge getroffen und nachteilige Auswirkungen durch Anforderungen der Allgemeinheit soweit wie möglich vermieden werden.

Die Erfordernisse zur Zielerreichung sind aufbauend auf dem Landschaftsprogramm im gutachterlichen Landschaftsrahmenplan unter III 1 in Form von Leitlinien für die Region bzw. III 2 Maßnahmen konkretisiert.

#### 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1):

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

##### - Tiere

Geringe Bedeutung für Brutvögel aufgrund der Großräumigkeit der Ackerflächen. Die Kleingewässer haben als Trittsteinfunktion eine hohe Bedeutung. Die Heckenstruktur im Norden ist für Brutvögel bedeutsam (UVS 11/04 S. 66).

Das Gebiet hat mittlere Bedeutung für Rast- und Zugvögel.

Die Bedeutung der Gewässer im F-Planänderungsgebiet für Amphibien ist hoch, für Reptilien gering (UVS 11/04 S. 71/72)

Südlich der B 105 schließt sich die Lange Wiese mit der Flöter Bachniederung an, hohe Bedeutung für Brutvögel, Amphibien, Reptilien.

- **Pflanzen**

Im Geltungsbereich der FNP-Änderung Gehölze (Schlehe, Holunder, Brombeere, Hasel, Weiden) und ruderale Staudenflur (Geschützten Biotop 21210), Gewässervegetation. Südlich der B 105 Lange Wiese u. Flöter Bachniederung. Hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere, hohe Empfindlichkeit (UVS 11/04 Karte 5b).

- **Boden**

Braunerde auf Geschiebemergel, stark lehmiger Sand – sandiger Lehm, mittlere bis hohe natürliche Ertragsfähigkeit (UVS 11/04 S. 39)

- **Wasser**

Trinkwasserschutzzone III, Kleingewässer .

Gebiet hat hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung der Wasserfassung

Wismar- Friedrichshof . Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ist sehr hoch (UVS 11/04 S. 43/44). Natürliche Vorflut im Untersuchungsraum südlich der B 105(Lange Wiese ist überlastet, führt in TWSZ II statt aus III heraus( Stellungnahme UWB vom 14.03.05).

- **Luft**

Die Luft ist durch KFZ-Abgase der östlich verlaufenden Osttangente belastet.

- **Klima**

Das Makroklima ist stark maritim beeinflusst. Das Gebiet hat eine mittlere Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit für das Lokalklima (UVS 11/04 S. 47).

- **Landschaft**

Hohe Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes

- **Biologische Vielfalt**

Aufgrund der großräumigen Ackerfläche , der wenigen Biotoptypen, und der aktuellen Untersuchungen der Vorkommen von Pflanzen und Tieren ist die biologischen Vielfalt der Hauptfläche als gering einzuschätzen, die der Randbereiche ist eine mittlere.

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten**

Nördlich grenzt das Important Bird Area (IBA) MV023 an.

- **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind**

Die nördlich verlaufende Hecke hat für das Wohnen eine mittlere Empfindlichkeit, die Ackerflächen aufgrund der Vorbelastungen eine geringe. Der Erholungswert ist deshalb und wegen der Hochspannungsleitungen ebenfalls gering (UVS 11/04 S. 13, 85/86, Karte 8). Dieser dürfte aber im Falle des zukünftigen westlich gelegenen Wohngebietes Kritzowburg höher einzustufen sein, als ein Gewerbegebiet, das nur 75 m entfernt liegt.

- **Kulturgüter und umweltbezogene Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind**

Die nördlich verlaufende Hecke fußt auf einem Wall, der Teil eines Bodendenkmales ist.

- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie
- die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen umweltbezogenen Plänen

Im 1997 beschlossenen Rahmenplan zum Landschaftsplan ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten

**b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

In der Umweltverträglichkeitsstudie zum Gewerbegrößstandort der Hansestadt Wismar und der Gemeinde Hornstorf wurden mit einer vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erfasst und dargestellt (UVS 11/2004 S. 96– 101), nachdem die Empfindlichkeit der Schutzgüter, die wesentlichen Konflikte in Karte 11a und Möglichkeiten konfliktmindernder Maßnahmen in Karte 11b vorangestellt worden waren.

Danach ergeben sich innerhalb einer vierstufigen Bewertungsskala (UVS 11/04 S. 96 ff.):

- baubedingte hohe Beeinträchtigungen (Stufe 3) bei den Schutzgütern Boden, Oberflächenwasser, Tiere, Landschaft, Mensch) Kultur- u. Sachgüter,
- anlagebedingte hohe bis sehr hohe Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden , Oberflächenwasser/ Grundwasserneubildung, Klima, Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild, Kultur- und. Sachgüter,
- Betriebsbedingte hohe Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Klima /Lufthygiene, Tiere, Landschaftsbild.

Abschließend wird der Beeinträchtigungsgrad der Standorte mittels ökologischer Risikoanalyse in vier Risikostufen eingeschätzt (Gesamtbetrachtung des Untersuchungsraumes).

Die auf den Teilraum 4 und damit die 43. Flächennutzungsplanänderung zutreffenden Schutzgüter und Bewertungen sind kursiv/ fettgedruckt.:

**Übersicht der Beeinträchtigung der Schutzgüter**

Risikostufe 1 (gering)	Schutzgut gering betroffen, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich
Risikostufe 2 (mittel)	Schutzgut mäßig betroffen, Beeinträchtigungen mit den Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen für andere Schutzgüter ausgleichbar
Risikostufe 3 (hoch)	Schutzgut betroffen, Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie mildernde Maßnahmen am Betriebskonzept erforderlich, Ausgleich des Eingriffes nicht vollständig am Eingriffsort möglich.
Risikostufe 4 (sehr hoch)	Eingriff durch das Vorhaben an diesem Standort nicht ausgleichbar

Schutzgut	Baubedingte Risiken	Anlagebedingte Risiken	Betriebsbedingte Risiken
1) <i>Boden</i>	3	4	2
2a) <i>Grundwasser</i>	2	3	2
2b) <i>Oberflächenwasser</i>	4	3	3
3) <i>Klima/ Lufthygiene</i>	2	3	3
4) <i>Lebensräume für Pflanzen</i>	2	3	3
5) <i>Lebensräume für Tiere</i>	3	3	3
6) <i>Landschaftsbild</i>	3	4	3
7) <i>Mensch- Wohnqualität/ Naherholung</i>	2	2	2
8) <i>Kultur- und Sachgüter</i>	3	3	2

Die Risiken für das Wohnen sind in der UVS möglicherweise zu gering bewertet.

- c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Geplante Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret benannt und beschrieben

- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Untersuchungen im Rahmen der UVP haben sich mit Alternativstandorten und Prognosen auseinandergesetzt. In der Umgebung sind alle Flächen bereits einer Nutzung zugeführt. Die Ausweisung eines Gewerbegrößstandortes zieht bestimmte Voraussetzungen nach sich, die an anderer Stelle nicht gleichermaßen gegeben sind.

#### Zusammenfassung:

Im Ergebnis der Prüfung der vorliegenden Umweltbelange kann festgestellt werden, dass es zu Vorbelastungen des Naturraumes innerhalb des Plangebietes z. B. durch den Nordostzubringer, die Bundesstraße, die Gleisanlagen, die vorhandene Bebauung und Windkraftanlagen kommt. Daher ist der Planungsraum nicht mehr als völlig neuer Eingriff in einen störungsarmen und unzerschnittenen Landschaftsraum zu beurteilen.

In der durchgeführten Umweltverträglichkeitsstudie zum Gewerbegrößstandort der Hansestadt Wismar / Gemeinde Hornstorf des Planungsbüros Mahnel vom November 2004 zum Gewerbegrößstandort der Hansestadt Wismar / Gemeinde Hornstorf auf der Ebene des F-Planes wurden zu erwartende Konflikte dargestellt und herausgearbeitet sowie konfliktmindernde Maßnahmen vorgeschlagen. Dabei wird deutlich, dass der überschlägig errechnete Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten im Plangebiet nicht abgeleistet werden

kann und demzufolge außerhalb des B-Plangebietes vorzusehen ist. Die konkreten Flächengrößen sowie detaillierte Beschreibungen der dazu notwendigen Maßnahmen werden innerhalb des B-Planverfahrens im Umweltbericht verankert.

Der FNP-Änderung liegt die Abwägung zu Grunde, dass in der Hansestadt Wismar ein zwingender Bedarf besteht, neue gewerbliche Entwicklungsgebiete auszuweisen, um leistungsfähige Areale für Investoren zur Verfügung zu stellen und damit zum weiteren Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen beizutragen.

Im hier betrachteten Geltungsbereich ergänzen sich dabei Interessen der Hansestadt Wismar und des Landkreises Nordwestmecklenburg/ Gemeinde Hornstorf. Dies ist in engem Zusammenhang mit der Initiative der Landesregierung zur Entwicklung landesweit bedeutender Gewerbegebiete in Mecklenburg- Vorpommern zu sehen. Sie bewertet diesen Standort auf Grund günstiger straßen-, schienen- und seeseitiger Verkehrsanbindungen sowie günstiger Lage zum Mittelzentrum Wismar und zum Oberzentrum Schwerin als vorteilhaft. Im Vergleich dazu sind verhältnismäßig hohe Bodenwerte auf beträchtlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche, hohe Bedeutung für die Trinkwasserregeneration sowie ein gewisses naturschutzfachliches Konfliktpotenzial zu betrachten.

Eine Reihe von Belangen wird weniger berührt.

Nach der Beurteilung des Bestandes sowie der Prognose für die zukünftige Nutzung wird festgestellt, dass von der Planungsabsicht keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die das Planvorhaben ausschließen, bzw. die sich nicht durch geeignete Maßnahmen oder Planfestsetzungen ausgleichen lassen.

Kompensationsmaßnahmen bzw. entsprechende Kompensationsflächenäquivalente können für den Planbereich nur außerhalb des Gebietes vorgesehen werden. Flächenbereitstellungen wird es dazu in der weiteren Planungsabfolge geben müssen.

Die Ausweisung dieser großzügigen gewerblichen Bauflächen des Standortes Hansestadt Wismar/ Gemeinde Hornstorf ist im Raumentwicklungsprogramm als Ziel der Landesplanung verankert.

Gebilligt durch die Bürgerschaft am 29.07.2010  
Ausgefertigt am 17.08.2010



Thomas Beyer  
Bürgermeister  
Hansestadt Wismar

