



## Inhaltsverzeichnis

### **1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

- 1.1. Allgemeines
- 1.2. Geltungsbereich der Planung
- 1.3. Einordnung der Planung
- 1.4. Bestandsanalyse
- 1.5. Planungsabsichten und Ziele
- 1.6. Planungsinhalt
- 1.7. Städtebauliche Zahlen und Werte

### **2 - Umweltbericht**

- 2.1 Einleitung
- 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.3 Zusätzliche Angaben

### **Ausfertigungsvermerk**

# 1 - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

## 1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 24.11.2005 die Aufstellung der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche im Bereich Gewerbegebiet Dammhusen“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 46. Änderung umfasst ca 2,45 ha.

## 1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Friedenshof, Stadtbezirk Dammhusen.

Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ und wird begrenzt:

im Norden: durch das Gewerbegrundstück des Sanitär-Großhandels Jensen  
im Osten: durch die Westtangente  
im Süden: durch die verbleibenden Flächen des im B-Plan ausgewiesenen Teilgewerbegebietes GE-1  
im Westen: durch die Planstraße A , „An der Westtangente“

Die genaue Lage und der Umfang sind im Übersichtsplan auf dem Deckblatt dargestellt.

## 1.3 Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ der Hansestadt Wismar als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## 1.4 Bestandsanalyse

Der Bebauungsplan Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammhusen“ ist seit 09.04.2000 rechtskräftig.

Seitdem konnte innerhalb dieses Gebietes nur der Sanitär-Großhandel Jensen angesiedelt werden.

Die im Plangeltungsbereich ausgewiesene gewerbliche Baufläche stellt zur Zeit eine erschlossene ungenutzte Baufläche dar.

## 1.5 Planungsabsichten und Ziele

Seitens des Teppichhofes mit Hauptsitz Büdelsdorf besteht der Wunsch, seine Filiale aus Karow in das Gewerbegebiet Dammmhusen zu verlegen.

Die in dem Antrag genannten Verkaufsraumzahlen von ca. 5.000 m<sup>2</sup> für das nichtinnenstadtrelevante Sortiment Teppiche/Einrichtungen sind aber nur innerhalb eines Sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ zulässig.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Teppichhofes ist somit die Umwandlung von Gewerbe- in Sondergebietsfläche in einem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“.

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die parallele Durchführung eines Verfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche im Bereich Gewerbegebiet Dammmhusen“.

## 1.6 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Sondergebietsfläche ausgewiesen.

Die Nutzungsart wird über die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 „Gewerbegebiet Dammmhusen“ konkretisiert.

## 1.7 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	2,45 ha	100 %
1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	2,45 ha	100 %

## **2 - Umweltbericht**

### **2.1. Einleitung**

Mit Zustimmung der Bürgerschaft am 24. 11. 2005 wurde die Umwandlung einer gewerblichen Teilbaufläche in eine Sonderbaufläche im bestehenden B-Plangebiet Dammhusen beschlossen. Voraussetzung dafür ist zunächst die Flächennutzungsplanänderung. Die Belange des Umweltschutzes entsprechend des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 2 Abs. 4 BauGB werden im Folgenden untersucht.

### **2.2. Kurzdarstellung des Bestandes**

Grundsätzlich steht der Flächennutzungsplanänderung einer Teilfläche von bisherigem Gewerbe in Sonderbaufläche nichts entgegen. Das Ausmaß der Flächenversiegelung, die Trauf und Gebäudehöhen sind übernommen worden. Bei der weiteren Bearbeitung entsteht durch die Einordnung der Sonderbaufläche keine weitere erhebliche negative Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Prinzipiell ist bei dieser Planung davon auszugehen, dass über die einstige Bebauungsplanbearbeitung ein umfassender, sehr detaillierter Grünordnungsbeitrag Bestandteil der Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan wurde.

Im Gegensatz zum ursprünglichen B-Plan wird an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet eine zusätzliche Pflanzfläche von 3 Metern Breite ausgewiesen. Somit entstehen bei der Umwandlung von Gewerbe - in Sonderbaufläche noch zusätzliche 300 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.

Auch unter dem Aspekt der bisherigen, in Gänze umgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesem Plangebiet, wurde die Sonderbaufläche in einem eher unempfindlichen landschaftlichen Teil des Gesamtareals eingeordnet. Eine weitere detaillierte Neubeurteilung nach den einzelnen Kriterien des Umweltberichtes kann auf den vorliegenden Grünordnungsbeitrag zurückgeführt werden. Die Textlichen Festsetzungen werden selbstverständlich aktualisiert und angepasst.

Den Zielsetzungen des Fachprogramms Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes der Hansestadt Wismar steht die F-Plan Änderung nicht entgegen. Das Fachprogramm geht in ausgewiesenen Teilbereichen am Rand des Plangebietes von einer Renaturierung der ehemals intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen aus. Gleichfalls wird von einer Verringerung des Nährstoffeintrages und Herbiziden in Boden und Grundwasser ausgegangen. Diesen Zielen kann durch die F-Plan Änderung und die folgende B-Planung, mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und Planzeichen, entsprochen werden.

### **2.3. Ziele des Umweltschutzes und Berücksichtigung bei der Aufstellung**

LnatG-MV 2002, § 1:

- (2) 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.

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.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Bau GB):**

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

#### **Tiere**

Auf der Grundlage des vorhandenen Grünbestandes, in Form von bereits angelegten Ausgleich und Ersatzflächen, ist im gesamten Plangebiet von einem durchschnittlichen Anteil an Vogel- und Insektenarten auszugehen.

#### **Pflanzen**

Die bisherigen Flächen im geplanten SO-Gebiet weisen keinen Baum und Strauchbestand auf. Eine erste spärliche Krautschicht nach der intensiven Landwirtschaft ist in der Entwicklung.

#### **Boden**

Der im Plangebiet vorherrschende Boden besteht vornehmlich aus Geschiebemergel mit sandigen Schichten.

Die Flächen waren noch bis vor Kurzem intensiv bewirtschaftete Ackerflächen mit erheblichem Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden. Wirtschaftswege die der Erschließung dienten, sind unbefestigt, jedoch sehr stark verdichtet.

#### **Wasser**

Im Plangebiet bestehen künstlich angelegte Entwässerungsgräben innerhalb der Ackerflächen.

Auf Grund des anstehenden bindigen Bodens kommt es in Teilbereichen zur Ausbildung von Stau und Schichtenwasser.

### **Klima/Luft**

Der Untersuchungsraum liegt im atlantisch maritim beeinflussten Gebiet des Westmecklenburgischen Ostseeküstenklimas.

Die vorherrschenden Windrichtungen sind Südwest und West. Das Plangebiet liegt in der direkten Hauptwindrichtung und ist bedingt durch das Fehlen bremsender Landschaftselemente stark den Wirkungen des Windes ausgesetzt.

Dazu wurden bereits Pflanzungen über den GOP vorgenommen, die sich derzeit in der Entwicklung befinden.

### **Landschaft**

Die Darstellung von GE zum SO wird derzeit über eine F-Plan Änderung herbeigeführt.

Das Fachprogramm Naturschutz und Landschaftspflege des Landschaftsplanes weist die Renaturierung der Landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen und die Verringerung des Nährstoffeintrages aus. Dieser Zielsetzung kann auf den un bebauten Flächen und den festgesetzten Ausgleichflächen im Plangebiet entsprochen werden.

### **biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftigen Ziele nicht beeinträchtigt.

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

Keine ausgewiesenen Bereiche

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

#### **Tiere**

Die im Plangebiet entstandenen zusammenhängenden intakten Ausgleichpflanzungen bleiben als Lebensraum für die Fauna erhalten.

#### **Pflanzen**

Durch die bereits umgesetzten Ausgleichpflanzungen wurde eine Ackerfläche aufgewertet, strukturiert und wieder Lebensraum.

Durch zusätzlich festgesetzte Begrünungen der nicht überbaubaren Flächen im SO Gebiet ist ein weiterer Zugang an Pflanzen und Arten zu verzeichnen.

#### **Boden**

Da der Planbereich auch vorher schon als Gewerbefläche ausgewiesen war, erhöht sich der Anteil an versiegelten Flächen in diesen Bereichen nicht.

Die GRZ wurde beibehalten und für den SO Teil übernommen.

### **Wasser**

Intensiv belastetes Oberflächenwasser aus der vorherigen Nutzung kann nicht mehr ins Grundwasser dringen. Die Grundstücksoberflächenentwässerung ist an ein schon gebautes Regenrückhaltebecken anzuschließen.

### **Klima/ Luft**

Aus klimatischer Sicht kommt es zum Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen im gesamten Plangebiet. Dies kann jedoch durch die bereits angelegten, offenen Wasserflächen und die umfangreichen Begrünungsmaßnahmen, teilweise schon erfolgt, gemindert werden.

### **Landschaft**

Die zukünftige Bebauung im SO nimmt die GRZ sowie die Trauf- bzw. Gebäudehöhen auf und stellt somit keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch die intensiven Begrünungsmaßnahmen kann sich das Plangebiet den räumlichen, vor allem aber den im angrenzenden Bereich schon vorhandenen Verkehrsflächen anpassen.

### **biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt der Flora und Fauna wird im Plangebiet durch die zukünftige Änderung einer Teilfläche von GE zum SO nicht beeinträchtigt.

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

Keine ausgewiesenen Bereiche

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

Sind über die speziellen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt.

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

**Keine**

### **e) Zusammenfassung:**

Für geplante Flächennutzungsplanänderung von GE in SO kann festgestellt werden, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt.

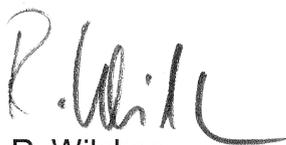
Die vorherige intensiv genutzte Landwirtschaft wurde aufgegeben. Nährstoffeinträge in Boden und Wasser werden dadurch erheblich gemindert. Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen, sukzessive Flächen im Bereich RRB und offene Wasserflächen dienen der Revitalisierung des Naturhaushaltes sowie der Flora und Fauna in diesem Gebiet.

Durch die Änderung von Gewerblicher Fläche in Sonderbaufläche kommt es zu keiner Reduzierung des bisher festgesetzten Ausgleiches im GOP. Zusätzlich wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 3-reihige Heckenpflanzung vorgeschrieben, die entsprechend Artenliste bepflanzt wird.

## Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft am 26.10.2006 gebilligt.

Wismar, den 30.10.2006



R. Wilcken  
Bürgermeisterin  
Hansestadt Wismar

