

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

49. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Umwandlung von Wohnbaufläche und Grünflächen in gewerbliche Baufläche, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow“

§ 6a BauGB

1. Verfahrensablauf

Am 27.08.2009 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar ein Verfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung der Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche im Bereich Kritzowburg West - Dargetzow“ durchzuführen. Im Verlauf des weiteren Planungsfortschritts – auch im parallel durchgeführten Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“ – bestand das Erfordernis den Geltungsbereich sowie die Bezeichnung der 49. Änderung zu aktualisieren. Hierzu erfolgte ein Beschluss der Bürgerschaft am 23.05.2019. Die 49. Änderung erhielt die Bezeichnung „Umwandlung von Wohnbaufläche und Grünflächen in gewerbliche Baufläche, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow“.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 20.05.2015 bis 24.06.2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie in der Zeit vom 15.04.2019 bis 21.05.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.05.2015 bis 26.06.2015; die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 23.05.2019 vom 01.07.2019 bis 05.08.2019 durchgeführt.

Am 28.05.2020 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange den Abwägungsbeschluss und Abschließenden Beschluss 49. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach Genehmigung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg durch Bescheid vom 15.06.2020 (Aktenzeichen Nr. 13074087-49.Ä-F-2020)) und deren ortsüblicher Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 22.08.2020 ist diese gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB seit dem 22.08.2020 wirksam.

2. Planungserfordernis und Ziele

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60/03 „Gewerbegebiet Kritzowburg“. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebietes Kritzowburg als Teil des

insbesondere für das Land Mecklenburg-Vorpommern bedeutsamen Gewerbegroßstandortes Wismar – Kritzow nach § 8 BauNVO an einer leistungsfähigen verkehrlichen Infrastruktur geschaffen werden.

Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich durch die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Wohnbaufläche und Grünflächen in gewerbliche Baufläche, Grünflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung im Bereich Kritzowburg West – Dargetzow“.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 46,2 ha.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 60/03 wurde ein Umweltbericht erstellt, der auch für die im Parallelverfahren erfolgte 49. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Dammhusen Gültigkeit hat.

In diesem sind erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Umwelt aufgeführt, die innerhalb des Plangebietes sowie durch Erwerb von Kompensationsflächenpunkten (Ökopunkten) im Flächenpool Unrow/Lüßvitz (Landschaftszone „Ostseeküstenland“ – Insel Rügen) umgesetzt werden.

Die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 60/03 getroffen; die Umsetzung der extern erforderlichen Maßnahmen wird rechtlich gesichert durch Abschluss des „Vertrages über die Reservierung und den Verkauf von naturschutzrechtlichen Kompensationspunkten“ zwischen der Hansestadt Wismar und der Flächenpool Unrow/Lüßvitz GbR Ökokonto v. Wersebe/v. Gizycki, Parchtitz.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Es kommt zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten Festsetzungen für den Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Gewerbegebietes angepasst; eine positive künftige Entwicklung als Gewerbestandort wird erwartet.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFA) in Höhe von 826.934 m² wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert, da die Absicherung einer Ausgleichsmaßnahme im Gebiet der Hansestadt Wismar nicht möglich ist.

Ökopunkte aus dem Ökokonto Flächenpool Unrow/Lüßvitz in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ wurden in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben. Der Ausgleichspool ist vom Nationalparkamt Vorpommern mit Schreiben vom 04.02.2015 als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme anerkannt.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die während des Planverfahrens vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Unternehmen wurden im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB geprüft. Bei der Erarbeitung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes fanden folgende Hinweise und Anregungen Berücksichtigung:

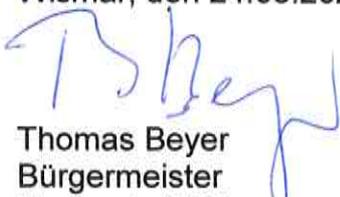
- Hinweise auf die Lage des Geltungsbereiches der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Gewässerschutzzone / Trinkwasserschutzzone III sind Bestandteil der Begründung sowie des Umweltberichtes
- Hinweise und Anregungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und zum erforderlichen Kompensationsbedarf, hier insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung: neben den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 60/03 zu Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen im Plangebiet erfolgte die Reservierung zusätzlich erforderlicher Kompensationsflächenpunkte (KFA – sog. „Ökopunkte“) innerhalb der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ für den anerkannten „Flächenpool Unrow/Lüßvitz“ (Insel Rügen) vor der abschließenden Beschlussfassung
- Ergänzung bzw. Aktualisierung der Verfahrensvermerke, Zeichenerklärung und Rechtsgrundlagen
- Darstellung einer 50 bis 120 m breiten Grünfläche um die Ortslage Kritzowburg als Abstands- und „Pufferzone“ zur gewerblichen Baufläche
- Erfordernis zur Ausweisung der gewerblichen Baufläche als Teil des Gewerbegrößstandortes des Landes M-V Wismar – Kritzow wird in der Begründung explizit erörtert
- Erläuterungen zu raumordnerischen Grundlagen

Weitere Anregungen und Hinweise waren bereits Bestandteil des Planentwurfes bzw. wurden in die Textlichen Hinweise und/oder die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geäußerte und für das Planverfahren zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevante Anregungen und Hinweise fanden bzw. finden bei weiterführenden Planungen (z.B. in der verbindliche Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 60/03 bzw. bei Erstellung der Bauantragsunterlagen) Berücksichtigung.

Der Bauleitplanung entgegenstehende Belange wurden im Planverfahren nicht geltend gemacht.

Wismar, den 24.08.2020


Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar

