

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB ist dem vorliegenden Teiländerung zum Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Verfahren

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 30.11.2017 die Grundlage für die Entwicklung des Areals geschaffen und die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“ beschlossen. Ebenso wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. (Auslegungsbeschluss)

Der Beschluss der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 09.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde vom 30.04.2018 bis zum 08.06.2018 durchgeführt. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum länger als einen Monat festgelegt.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 04.09.2018 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, wurden schriftlich durch Übersenden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 15.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der Komplexität des Vorhabens wurde der Auslegungszeitraum länger als einen Monat festgelegt.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in Ihrer Sitzung am 28.05.2020 die 54. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist vom 16.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Die Bürgerschaft hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom 26.08.2021 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt. (Abwägungsbeschluss)

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom 26.08.2021 geprüft und beschlossen. (Abwägungsbeschluss)

Der Beschluss als Satzung wurde am 23.10.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Umweltbelange Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Der Untersuchungsumfang wurde im Rahmen einer Begehung mit Vertretern der Umweltbehörden der Hansestadt Wismar am 15.03.2018 festgelegt. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans dargelegt (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. nach Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

Innerhalb der umliegenden Schutzgebiete gelten bestimmte Schutzziele zur Erhaltung und Förderung geschützter Arten bzw. Artengruppen. Da sich das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten befindet, werden auch die dort geschützten Arten bzw. Artengruppen nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort in weiten Teilen um eine Industriebranche mit hohem Versiegelungsgrad und sanierungsbedürftigen Altlasten handelt, sind die Umweltauswirkungen hauptsächlich auf die Beseitigung von Vegetation auf Sekundärstandorten beschränkt. Bei der betroffenen Vegetation handelt es überwiegend um Ruderalvegetation sowie Gehölzvegetation auf Sekundärstandorten. Durch entsprechende Auflagen können Auswirkungen auf streng geschützte Arten der Fauna vermieden werden. Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzbeitrages wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Vorhaben liegt nicht im Bereich von festgesetzten Wasserschutzgebieten und ist auch nicht mit Belastungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern verbunden. Durch die Sanierung der im Boden befindlichen Altlasten wird das Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers im Vergleich zur Null-Variante verringert.

Das denkmalgeschützte Gebäude (MI 2) wird erhalten und die angrenzende Bebauung und Flächennutzung nach den Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde so optimiert, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ausgeschlossen ist.

Als erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben lediglich die nach HZE 2018 ermittelten Eingriffe. Diese werden durch Maßnahmen auf der Fläche (Gestaltungsmaßnahmen) verringert, und im Plangebiet zum Teil kompensiert bzw. durch externe Maßnahmen in Flächenpools der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern bzw. der Forstbehörde MV kompensiert.

Unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich begründeten Vermeidungs-, Gestaltungs- und Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Bestandssituation wurden im Jahr 2018 Erfassungen der artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen im geplanten Eingriffsbereich durch das beauftragte Fachbüro durchgeführt. Der Artenschutzbericht liegt der Bauleitplanung als Anlage bei.

Die Inhalte des vorliegenden Artenschutzbeitrages sind:

- artenschutzrechtliche Relevanzprüfung,
- Artspezifische Dokumentation der lokalen Populationen der relevanten Arten und ihrer Lebensräume,
- Ermittlung potenzieller Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG,
- Ermittlung und Konzeption von Maßnahmen, durch deren rechtzeitige Realisierung die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden („CEF-Maßnahmen“) und damit gemäß § 44 (5) BNatSchG das tatsächliche Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen wird.

Für die mit der Planung zusammenhängende artenschutzrechtliche Prüfung sind die Europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant. Folgende artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen oder Arten wurden auf ein Vorkommen überprüft und Erfassungen entsprechend der einschlägigen Methodenstandards durchgeführt:

- Fledermäuse,
- Europäische Vogelarten,
- Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie,
- Reptilien des Anhang IV der FFH-Richtlinie und
- Wirbellose des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Im Verlauf der Untersuchungen 2018 wurden im Untersuchungsgebiet fünf Fledermausarten sicher nachgewiesen. Für weitere drei Arten besteht ein potenzielles Vorkommen. Es wurden keine Quartiere im Plangebiet festgestellt. Die vorkommenden Fledermausarten nutzen das im Geltungsbereich liegende Drewes Wäldchen sowie das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Feuchtbiotop „Kuhweide“ als allgemeines Jagdhabitat.

Durch den Erhalt des Drewes Wäldchens, die Anpassung des Beleuchtungskonzeptes sowie die erneute Überprüfung von baubedingt zu fällenden Bäumen, welche aktuell erhalten bleiben sollen, auf eine Nutzung durch Fledermäuse (eventuell Anbringen von Fledermauskästen), können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Fledermäuse erfüllt werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Im Untersuchungsgebiet konnten bei den faunistischen Erfassungen 2018 insgesamt 42 Vogelarten als Brutnachweis, Brutverdacht, Nahrungsgast oder Durchzügler nachgewiesen werden.

Bei den aktuellen Erfassungen wurden insgesamt 14 Arten als Brutverdacht erfasst. Die übrigen 28 Arten wurden als Nahrungsgast oder Durchzügler kartiert.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete und ungefährdete Arten, die für Siedlungen charakteristisch sind. Hierzu gehören z.B. Amsel, Hausrotschwanz und Kohlmeise.

Durch im Bebauungsplan verbindlich festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen, welche die Gehölbeseitigung außerhalb der Brutzeit, den Erhalt des Drewes Wäldchens, die

Vermeidung des Ausleuchtens von angrenzenden Gehölzbereichen sowie das Anbringen von Nistkästen für die Kohlmeise vorsieht, können die Vorgaben des § 44 BNatSchG für die Brutvögel erfüllt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände treten nicht ein.

Die Maßnahme zur Anbringung von künstlichen Nisthilfen wurde nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Vermeidungsmaßnahme definiert.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist durch die Verwendung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Das bedeutet, CEF-Maßnahmen sind demnach nicht erforderlich, da diese an das Eintreten von Verbotstatbeständen gebunden sind.

Aufgrund der bereits durchgeführten Baumfällungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde gemäß Vorgaben zehn Nistkästen an Bäumen auf dem Areal aufgehängt.

Im Rahmen des durchzuführenden Monitoringkonzeptes sind die Nistkästen zu prüfen und bei weiteren Abgängen von Bäumen entsprechend zu versetzen.

Die übrigen Artengruppen (Amphibien, Reptilien und Wirbellose) werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB wurden bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Dazu wurden zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), ermittelt und im Anschluss bewertet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB, sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt nachstehende Stellungnahmen eingegangen und wurden wie in der Tabelle dargestellt, bewertet:

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

Stellungnahmen gem. Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
A 1	Bürger 1 – anonymisiert	11.05.2018	x						x
A 2	Bürger 2 – anonymisiert	01.06.2018	x						x
A 3	Bürger 3 – anonymisiert	01.06.2018	x						x
A 4	Bürger 4 – anonymisiert	02.06.2018	x			x		x	
A 5	Bürger 5 – anonymisiert	06.06.2018	x			x		x	
A 6	Bürger 6 – anonymisiert	08.06.2018	x			x		x	
A 7	Bürger 7 – anonymisiert	08.06.2018	x						x
A 8	Bürger 8 – anonymisiert	08.06.2018	x						x
A 9	Bürger 9 – anonymisiert	08.06.2018	x			x		x	
A10	Bürger 10 – anonymisiert	11.05.2018	x						x
A11	Bürger 11 – anonymisiert	10.08.2018	x						x
A12	Bürger 12 – anonymisiert	07.06.2018	x						x
A13	Bürger 13 – anonymisiert	15.06.2018	x						x

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen 2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen 3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise 4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung 5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt 6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt 7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt |
|--|

54. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung,
 Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit
 den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und
 öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche
 im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

Stellungnahmen gem. Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Be- lange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
A 1	Bürger 1 – anonymisiert	21.06.2020	X						X
A 2	Bürger 2 – anonymisiert	16.07.2020	X						X
A 3	Bürger 3 – anonymisiert	12.07.2020	X						X
A 4	Bürger 4 – anonymisiert	14.07.2020	X						X
A 5	Bürger 5 – anonymisiert	16.07.2020	X						X
A 6	Bürger 6 – anonymisiert	26.07.2020	X						X
A 7	Bürger 7 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A 8	Bürger 8 – anonymisiert	28.07.2020	X			X		X	
A 9	Bürger 9 – anonymisiert	29.07.2020	X						X
A10	Bürger 10 – anonymisiert	29.07.2020	X						X
A11	Bürger 11 – anonymisiert	31.07.2020	X						X
A12	Bürger 12 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A13	Bürger 13 – anonymisiert	28.07.2020	X						X
A14	Bürger 14 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A15	Bürger 15 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A16	Bürger 16 – anonymisiert	01.08.2020	X						X
A17	Bürger 17 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A18	Bürger 18 – anonymisiert	02.08.2020	X			X		X	
A19	Bürger 19 – anonymisiert	03.08.2020	X			X		X	
A20	Bürger 20 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A21	Bürger 21 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A22	Bürger 22 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A23	Bürger 23 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A24	Bürger 24 – anonymisiert	23.07.2020	X						X
A25	Bürger 25 – anonymisiert	02.08.2020	X						X
A26	Bürger 26 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A27	Bürger 27 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A28	Bürger 28 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A29	Bürger 29 – anonymisiert	03.08.2020	X						X
A30	Bürger 30 – anonymisiert	03.08.2020	X						X

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen 2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen 3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise 4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung 5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt 6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt 7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt |
|--|

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, sind seitens der Öffentlichkeit insgesamt nachstehende Stellungnahmen eingegangen und wurden wir in der Tabelle dargestellt, bewertet:

Stellungnahmen gem. Öffentlichkeitsbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	01.10.2018	X						X
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung	04.09.2018	X			X		X	
3.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung, SG Immissionsschutz	30.08.2018			X				X
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (STALU) Westmecklenburg	21.08.2018	X			X		X	
5.	Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)								
6.	Landgesellschaft M-V Anstalt des öffentlichen Rechts; Forstamt Grevesmühlen	14.08.2018	X						X
7.	BUND Landesverband M-V								
8.	NABU M-V e.V.								
9.	Grüne Liga e.V. M-V								
10.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	15.08.2018		X					X
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V								
12.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock	28.08.2018		X					X
13.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	24.09.2018		X					X
14.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	07.09.2018		X					X
15.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Sanierung und Denkmalschutz, SB Denkmalschutz/-pflege	29.08.2018	X						X

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

16.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege								
17.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Amt für Weiterbe, Tourismus und Kultur								
18.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	07.08.2018		X					X
19.	Evangelische Kirche M-V								
20.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	20.08.2018		X					X
21.	Landgesellschaft M-V	08.08.2018		X					X
22.	Handwerkskammer Schwerin								
23.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	03.09.2018		X					X
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	09.08.2018			X				X
25.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben								
26.	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH	30.08.2018		X					X
27.	Polizeipräsidium Rostock, Polizeiinspektion Wismar								
28.	Hauptzollamt Stralsund	29.08.2018		X					X
29.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport; Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten								
30.	Bergamt Stralsund	30.08.2018		X					X
31.	Straßenbauamt Schwerin	04.09.2018		X					X
32.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Straßenbaulastträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung	24.08.2018		X					X
33.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr								
34.	Eigenbetrieb Nahverkehr, Landkreis Nordwestmecklenburg								
35.	DB Station & Service AG								
36.	Deutsche Bahn AG	09.08.2018		X					X

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

37.	Eisenbahn-Bundesamt	03.08.2018		X						X
38.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V	22.08.2018		X						X
39.	E DIS AG									
40.	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	14.08.2018		X						X
41.1	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung	22.08.2018		X						X
41.2	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung	28.08.2018			X					X
42.	Stadtwerke Wismar	21.08.2018	X							X
43.	Deutsche Telekom AG	10.08.2018	X							X
44.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH									
45.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	15.08.2018		X						X

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 - Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen 2 - Stellungnahmen ohne Anregungen / mit Hinweisen 3 - Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise 4 - Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Bauleitplanung 5 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag berücksichtigt 6 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag teilweise berücksichtigt 7 - Stellungnahme im Beschlussvorschlag nicht berücksichtigt |
|--|

54. Änderung des Flächennutzungsplanes
 „Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung,
 Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit
 den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und
 öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche
 im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

Stellungnahmen gem. Öffentlichkeitsbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	1	2	3	4	5	6	7
1.	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	02.07.2020		X					X
2.	Landkreis Nordwestmecklenburg, c/o Stabsstelle Wirtschaftsförderung	26.06.2020	X			X		X	
3.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Bauamt, Abt. Planung, SG Immissionsschutz	24.06.2020		X					X
4.	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg Zzgl. Nachtrag (01.07.2020)	26.06.2020	X			X		X	
5.	Landesamt für Umwelt Naturschutz und Geologie M-V (LUNG)								
6.	Landgesellschaft M-V Anstalt des öffentlichen Rechts; Forstamt Grevesmühlen	20.06.2020	X			X		X	
7.	BUND Landesverband M-V								
8.	NABU M-V e.V.								
9.	Grüne Liga e.V. M-V								
10.	Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben/Küste	19.06.2020	X			X		X	
11.	Landesamt für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei M-V								
12.	Deutscher Wetterdienst Wetteramt Rostock								
13.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Ordnungsamt, Abt. Brandschutz	08.06.2020		X					X
14.	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	15.05.2020		X					X
15.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister	11.06.2020			X				X

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

	Bauamt, Sanierung und Denkmalschutz, SB Denkmalschutz/-pflege								
15a.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Bauaufsicht Bauamt Abt. Bauordnung	11.06.2020				X			X
16.	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Archäologie und Denkmalpflege	09.06.2020	X			X	X		
17.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister Amt für Weiterbe, Tourismus und Kultur								
18.	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	18.05.2020		X					X
19.	Evangelische Kirche M-V								
20.	Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V								
21.	Landgesellschaft M-V	04.06.2020		X					X
22.	Handwerkskammer Schwerin								
23.	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	15.06.2020	X						X
24.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	05.06.2020		X					X
25.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben								
26.	BVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH								
27.	Polizeipräsidium Rostock, Polizeiinspektion Wismar								
28.	Hauptzollamt Stralsund	11.06.2020		X					X
29.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Schulträger und Träger für Jugend und Sport; Amt für Bildung, Jugend, Sport und Förderangelegenheiten	15.06.2020	X						X
30.	Bergamt Stralsund								
31.	Straßenbauamt Schwerin								
32.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als Straßenbausträger Bauamt, Abt. Planung / Abt. Bauordnung	09.06.2020 15.06.2020		X X					X X

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

33.	Hansestadt Wismar, Der Bürgermeister als untere Straßenverkehrsbehörde Ordnungsamt, Abt. Verkehr								
34.	Eigenbetrieb Nahverkehr, Landkreis Nordwestmecklenburg								
35.	DB Station & Service AG	28.05.2020			X				X
36.	Deutsche Bahn AG								
37.	Eisenbahn-Bundesamt	11.06.2020			X				X
38.	Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V	03.06.2020			X				X
39.	E.DIS AG	12.06.2020		X					X
40.	Wasserstraßen- und Schiffsverkehrsamt Lübeck	18.06.2020			X				X
41.1	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Stadtreinigung / SG Grünflächenunterhaltung	16.06.2020		X					X
41.2	Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb; Bereich Entwässerung/Straßenunterhaltung				X				X
42.	Stadtwerke Wismar								
43.	Deutsche Telekom AG	11.06.2020		X					X
44.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	27.05.2020		X					X
45.	GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	16.06.2020		X					X

Folgende Nachbargemeinden wurden mit Schreiben / Mail vom 12.05.2020 vom Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Der Tabelle ist ebenfalls zu entnehmen, von Nachbargemeinden Stellungnahmen eingegangen sind; diese werden gemäß der Anlage III zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen

Nr.	Amt der Stadtverwaltung	Stellungnahme vom	1	2	3	4
1.	Amt Klützer Winkel für die Gemeinde Zierow					
2.	Amt Grevesmühlen - Land für die Gemeinde Gägelow	22.06.2020			X	
3.	Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Barnekow					
4.	Amt für Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen für die Gemeinde Metelstorf					
5.	Amt für Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen für die Gemeinde Dorf Mecklenburg					

Die Planungsinhalte waren wohlbegründet und unter Abwägung aller öffentlicher und privater Belange konzipiert worden, so dass die Bürgerschaft im Rahmen seiner Abwägung zu dem Ergebnis kam, den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Die vollständigen diesbezüglichen Ausführungen sind der Abwägungssynopse zu entnehmen.

54. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Umwandlung von gewerblichen Bauflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung, Grünfläche und Flächen für die Landwirtschaft in sonstige Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einkaufszentrum, Wohnmobilstellplatz und öffentlicher Parkplatz, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Drewes Wäldchen“

Zusammenfassende Erklärung

*Abwägung anderer
Planungsmöglichkeiten*

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Grundstückes als Elektrizitäts- und Gaswerkes und den damit verbundenen Altlasten wurden für Teilbereiche des Geltungsbereiches, aus bodenschutzrechtlichen Gründen, diverse Nutzungen ausgeschlossen.

Daher wurde bereits zu Planungsbeginn mögliche Nutzungen mit verhältnismäßigen bzw. zumutbaren Sanierungsmaßnahmen für die Fläche des SO1 untereinander abgewogen.

Diese Ergebnisse in Verbindung mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt Umland Raum, welches eine Zentralisierung von Einzelhandel mit Nahversorgungscharakter für das Grundstück vorsieht, wurde ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ im Bebauungsplan definiert.

Die angrenzenden Nutzungen an das Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wie das „Sondergebiet Wohnmobilstellplatz“ und der „öffentlicher Parkplatz“ ergänzen die städtebaulichen Zielvorstellungen des Standortes und decken die vorhandene Nachfrage nach zusätzlichen Parkmöglichkeiten in fußläufiger Erreichbarkeit der Altstadt ab.

Mit dem allgemeinen Wohngebiet im südlichen Teil des Geltungsbereiches werden die Anforderungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Hansestadt Wismar für diesen Standort erfüllt. Zudem stellt es einen Lückenschluss zwischen der vorhandenen Wohnbebauung in Richtung Wismar Süd und den neu geplanten Nutzungen in nördlicher Richtung dar.

Mit dem Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden die vorhandenen Nutzungsstrukturen aus nördlicher Richtung aufgegriffen und bauplanungsrechtlich gesichert. Zudem wird durch diese Maßnahme das bestehende Einzeldenkmal in der Schweriner Straße 17 in den Gesamtkontext der umliegenden Bebauung integriert.

Aufgrund des Flächenbedarfes der dargestellten Nutzungen, der relevanten Nähe zur historischen Altstadt und der übergeordneten stadtplanerischen Zielstellung, den städtebaulichen Missstand in der Schweriner Straße 17 zu beseitigen lässt sich zusammenfassend feststellen, dass Standortalternativen nicht vorhanden sind.

Wismar, den 7.12.2021



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister