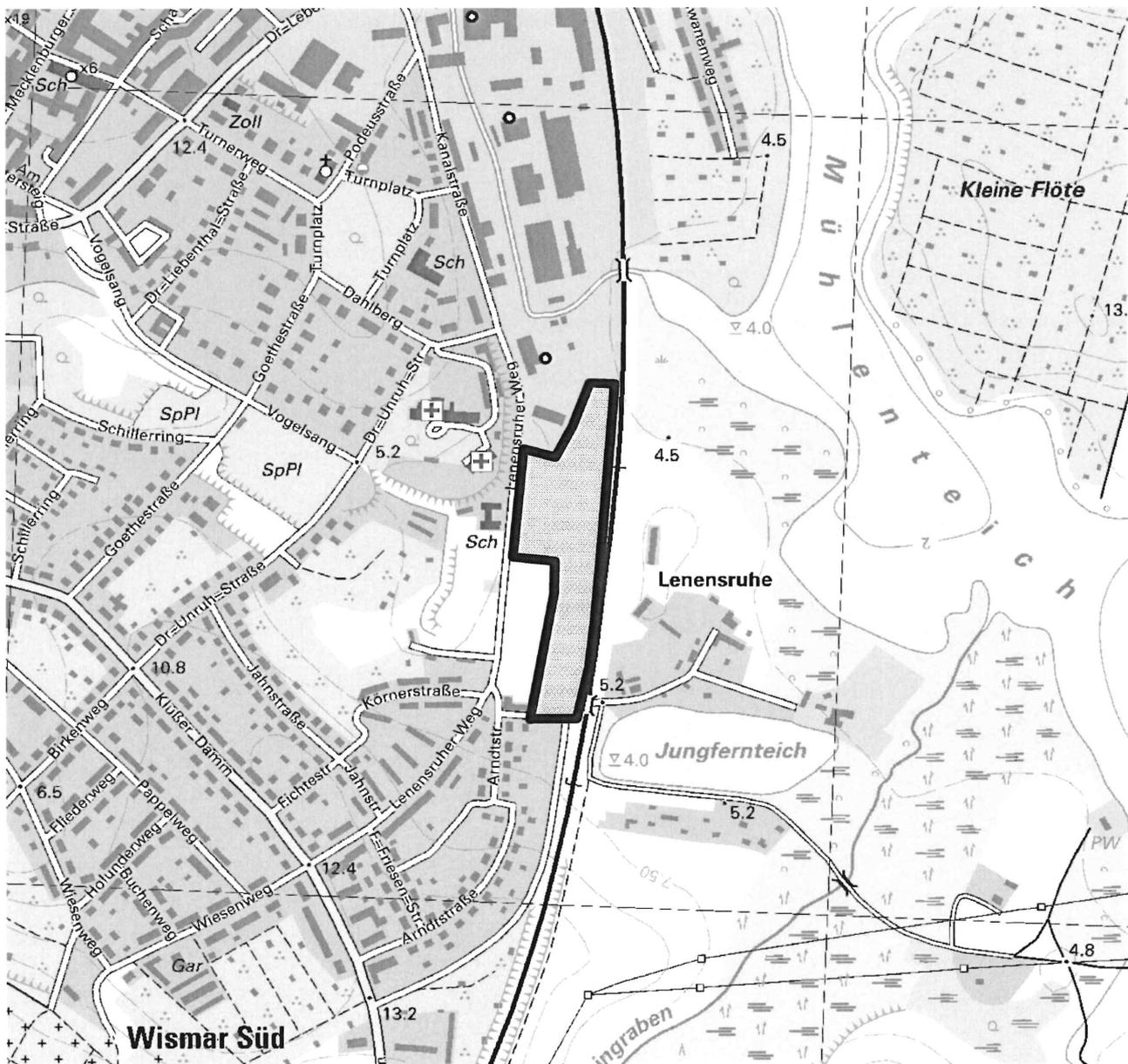


BEGRÜNDUNG

ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "UMWANDLUNG VON GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH LENENSRUHER WEG / OST"

STAND: JUNI 2017



Inhaltsverzeichnis

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

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

2 - Umweltbericht

- 2.1 Einleitung
- 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.3 Entwicklungsprognose zum Umweltzustand
- 2.4 Zusätzliche Angaben

Ausfertigungsvermerk

1 – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.1 Allgemeines

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat in ihrer Sitzung am 29.09.2011 die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Änderung von Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Lenensruher Weg / Ost“ beschlossen.

Da die derzeitige Ausweisung einer Grünfläche im Bereich Lenensruher Weg / Ost nicht mehr den Entwicklungszielen der Stadt entspricht, wird das Verfahren zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Lenensruher Weg / Ost“ durchgeführt.

Der Geltungsbereich der 55. Änderung umfasst ca. 2,95 ha.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Hansestadt Wismar, im Stadtteil Wismar Süd.

Der Geltungsbereich der 55. Änderung wird begrenzt:

- im Norden: durch das Gewerbegebiet der Kanalstraße
- im Osten: durch den Bahndamm der Strecke Wismar-Schwerin
- im Süden: durch den Weg Lenensruhe, abgehend von der Arndtstraße bis zur Bahndammunterführung
- im Westen: durch die Straße Lenensruher Weg und die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche

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

1.3 Einordnung der Planung

Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Grünfläche dargestellt.

1.4 Planungsabsichten und Ziele

Über die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits 2007 die Flächen beidseitig des Lenensruher Weges, Flächen des ehemaligen Betonwerkes, von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche und Grünfläche umgewandelt. Für den Bereich westlich des Lenensruher Weges ist über den Bebauungsplan Nr. 66/06 „Wohnpark am Lenensruher Weg“ Baurecht geschaffen worden. Der Wohnpark ist bereits fertiggestellt.

Der Bereich östlich des Lenensruher Weges stellt sich weiterhin als eine Gewerbebrache dar, die durch Spontanvegetation gekennzeichnet ist.

Nun beabsichtigen eine Projektentwicklungsgesellschaft auf dem südlichen Teil dieser Flächen über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79/11-1 die Errichtung eines Wohngebietes und die Schulstiftung der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Norddeutschland auf dem nördlichen Teil dieser Flächen über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79/11-2 die Errichtung einer Schule. Diese Konzepte lassen sich jedoch nicht auf der im FNP dargestellten Grünfläche realisieren.

Planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung der genannten Bebauungspläne nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des Flächennutzungsplanes von Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Lenensruher Weg / Ost. Somit werden die Planungen der Hansestadt Wismar in Übereinstimmung gebracht.

1.5 Planungsinhalt

Das gesamte Plangebiet der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Um für die geplanten Nutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleisten zu können, wurden insbesondere die Belange Altlasten und Lärmschutz untersucht.

Altlasten

Bis zum Jahr 1992 wurde auf der Fläche des Plangebietes ein Betonplattenwerk betrieben. Seit dem lag die Fläche brach. Es erfolgten Untersuchungen zur Altlastensituation im Jahr 1994 durch die SGS Intercontrol GmbH und im Jahr 2008 durch die S.I.G. Dr. Ing. Steffen GmbH. Dabei wurden Altlasten festgestellt. Diese bekannten Altlasten wurden von dem damaligen Eigentümer im Jahr 2011 entfernt. Hierzu liegen gutachterliche Berichte der IUQ Dr. Krengel GmbH vor.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der geplanten Nutzung entgegenstehende Altlasten und schädliche Bodenveränderungen nicht mehr bestehen, obwohl unerwartete Einzelfunde nie gänzlich auszuschließen sind. Entsprechende Hinweise sind auf der Ebene der Bebauungsplanung aufzunehmen.

Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich zwischen dem Lenensruher Weg und der Bahnstrecke (6441) Dömitz - Wismar ist mit verkehrsbedingtem Immissionen zu rechnen. Für das gesamte Plangebiet der 55. Änderung des FNP wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 79/11 -1 und -2 Schalltechnische Untersuchungen durch das Applikationszentrum Akustik, Kohlen und Wendtland, durchgeführt.

Auf der Grundlage dieser Gutachten sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen für die geplanten Nutzungen erforderlich. Im Rahmen der parallel in Aufstellung

befindlichen Bebauungspläne Nr. 79/11 –1 und Nr. 79/11-2 sind entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Gemäß 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) werden seitens der Deutschen Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist dies zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gewerbegebiet Kanalstraße, direkt an ein Grundstück der Telekom Deutschland GmbH, welches mit einem Bürogebäude einschließlich Schaltzentrale bebaut ist, sowie an die Ausstellungsflächen eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes. Für dieses Gewerbegebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Die angrenzenden Betriebe entsprechen derart von gewerblichen Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Aus diesem Grund kann die in der Flächennutzungsplanänderung beabsichtigte Wohnbaufläche direkt an die bestehenden gewerblichen Bauflächen anschließen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist der Immissionsschutz zu überprüfen.

Wasserversorgung

Im Bereich der 55. Flächennutzungsplanänderung sind derzeit keine Trinkwasserschutzzonen festgesetzt. Gemäß dem Antrag der Stadtwerke Wismar GmbH im Auftrag der HWI zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich dieser Bereich zukünftig voraussichtlich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Friedrichshof. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind bereits Nutzungsbeschränkungen der Trinkwasserschutzzone III A zu berücksichtigen.

Hochwassergefährdete Bereiche

Das Plangebiet befindet sich unweit eines durch Hochwasser gefährdeten Bereiches und in der Nähe des Mühlenteiches, einem Gewässer 1. Ordnung. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN, zuzüglich Wellenauflauf. Die HWI verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Höhenlage von ca. 3,50 – 6,00 m ü. NHN, d.h. eine Beeinträchtigung durch Hochwasser sowie erhöhte Grundwasserstände sind nicht zu erwarten.

Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN hat der Bauherr geeignete Vorkehrungen für den Fall von Hochwasserereignissen zu treffen.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	ca. 2,95 ha	100 %
1. Wohnbaufläche	ca. 2,95 ha	100 %

2 - Umweltbericht

2.1. Einleitung

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. So ist es z.B. nicht notwendig bzw. sinnvoll, im Flächennutzungsplan-Verfahren einen Umweltbericht aufzustellen, für den bereits in einem parallelen Bebauungsplan-Verfahren ein Umweltbericht aufgestellt wird (zur Vermeidung von Mehrfachplanungen). Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan zusammenfassend darzulegen oder aber auf Bereiche zu begrenzen, die nicht bereits auf anderer Ebene untersucht werden (sog. Abschichtungsregel).

Eine detaillierte Behandlung der umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Angaben zum Standort

Mit der hier betrachteten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Nachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche am südöstlichen Stadtrand der Hansestadt Wismar. Ursprünglich war es der Standort eines Betonplattenwerkes. Mit der Nutzung dieses Areals wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Es wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Angrenzend sind überwiegend Wohnnutzungen als auch ein geringer Anteil gewerblicher Nutzungen vorhanden. Eine klare Abgrenzung zur östlich angrenzenden freien Landschaft ist durch die vorhandene Bahntrasse gegeben. Die Wertigkeit dieser Landschaftsbereiche östlich der Bahntrasse spiegelt sich in der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet wider.

Der Änderungsbereich ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Durch die Aufstellung der oben genannten Bebauungspläne sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Schulstandortes im nördlichen und zur Schaffung von Wohnbauflächen im südlichen Teil des Änderungsbereiches geschaffen werden.

Der gesamte Änderungsbereich soll mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt werden.

2.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen.

- Die Hansestadt Wismar wird als Mittelzentrum dargestellt.
- Sie ist Teil des Tourismusraums/ Tourismusentwicklungsraumes.
- Wismar besitzt einen überregional bedeutsamen Hafen und wird als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie verzeichnet und ist gut an das großräumige Straßennetz mit Autobahnanschluss und Bundesstraßen angebunden.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM werden aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb der Siedlungslage der Hansestadt Wismar kaum detaillierten Angaben für das Plangebiet selbst getroffen. Folgende Aussagen lassen sich für den planungsrelevanten Bereich ableiten:

- Die Hansestadt Wismar befindet sich in der Landschaftszone (1) Ostseeküstenland und ist kleinräumiger der Großlandschaft (10) Nordwestliches Hügelland und der Landschaftseinheit (102) Wismarer Land und Insel Poel zuzuordnen.
- Die Klimaverhältnisse werden für den Bereich um Wismar als niederschlagsbenachteiligt dargestellt.
- Die Bereiche östlich der Bahnlinie um den südlichen Mühlenteich, das Wallensteingraben und die Klußer Fischteiche sind als Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen ausgewiesen.
- Der Bereich um die Ortslage Lenensruhe mit dem Jungfernteich und der nördliche Mühlenteich mit Umgebung wird als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen genannt.

Bewertung

Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet. Die Bahnlinie stellt eine deutliche Trennung zwischen wertvollen Landschaftsteilen und dem Änderungsbereich dar.

Schutzgebiete/ Geschützte Biotope

Außerhalb des Änderungsbereiches

Der Landschaftsausschnitt östlich des Geltungsbereiches ist Bestandteil des Naturschutzgebietes NSG 146 „Teichgebiet Wismar-Kluß“ der Hansestadt Wismar im Landkreis Nordwestmecklenburg. Der Schutzzweck des seit dem 08.05.1990 unter Schutz gestellten und ab dem 13.06.1995 erweiterten Naturschutzgebietes besteht im Schutz und Erhalt eines Feuchtgebiets mit Fischteichen, einem durchbruchstalentypischen Abschnitt des Wallensteingrabens sowie Bruchwäldern am

südlichen Mühlenteich als überregional bedeutsamen Brut- und Mauserplatz für Sumpf- und Wasservogelarten.

Innerhalb des Änderungsbereiches

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine internationalen und nationalen Schutzgebiete. Es handelt sich um einen Standort eines ehemaligen Betonplattenwerkes.

Ebenso befinden sich keine geschützten Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches.

Bewertung

Aufgrund der starken Trennwirkung der Bahnlinie am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele der angrenzenden Schutzgebiete zu erwarten.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bebauungsaufstellung und nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung die Belange von Natur und Umwelt zu berücksichtigen. Das Ermitteln der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und das Entwickeln von Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich hat auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu geschehen. Auch auf eine Minimierung bzw. Vermeidung von Eingriffen wird im Rahmen der Betrachtung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingegangen.

2.2.1 Schutzgut „Mensch“

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben. Bei dem betrachteten Änderungsbereich handelt es sich um eine langjährige Industriebrache am nördlichen Rand des Stadtteils Wismar Süd, die beräumt wurde und nun städtebaulich neu geordnet werden soll.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich der derzeitige Standort der Evangelischen Grundschule sowie Wohnbebauung. Des Weiteren schließen sich westlich und südlich Wohnquartiere an. Die an der östlichen Peripherie auf einem Damm gelegene Bahnlinie trennt das Plangebiet von dem wertvollen Landschaftsraum des Mühlenteichs mit Wallensteingraben. Nördlich/ des Änderungsbereiches befinden sich gewerbliche Nutzungen.

Der Änderungsbereich ist geprägt durch seine ehemalige Nutzung als Betonplattenwerk und Langholzlager. Es besitzt derzeit keine nennenswerte Bedeutung als Erholungsraum.

Bewertung

Im Zusammenhang mit den benannten Bebauungsplänen erfolgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Thematik „Immissionen“. Dabei geht es schwerpunktmäßig um die Belange des Lärmschutzes und der Altlasten (siehe Städtebauteil Punkt 1.5).

Ausführliche Untersuchungen wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Dort wurden und entsprechende Festsetzungen vorgenommen.

Es kann unter der Berücksichtigung dieser Maßnahmen von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden.

2.2.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Biotop- und Nutzungstypen

Der Geltungsbereich stellt einen ehemaligen Industriestandort dar. Es sind bereits versiegelte Bereiche durch Gebäudereste etc. vorhanden. Eine detaillierte Erfassung und Beschreibung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Innerhalb des hier betrachteten Plangebietes befinden sich keine gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 79/11 der Hansestadt Wismar wurde vom Gutachterbüro Martin Bauer eine „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Zuarbeit zum Umweltbericht“ (Grevesmühlen, 13.08.2011) erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen bzw. Hinweise aufgenommen.

- Auf der Westseite der neu zu errichtenden Lärmschutzwand sind insgesamt sechs Niststeine für Mauersegler, Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Über die Anbringung dieser Nisthilfen ist für die Hansestadt Wismar ein Umsetzungsprotokoll zu erstellen. Zeitpunkt der Anbringung und Anbringungsort sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg mitzuteilen.
- Um Beeinträchtigungen der Artengruppe Nachtkerzenschwärmer auszuschließen, ist vor Durchführung der Erschließungsarbeiten bzw. der Bebauung eine gutachterliche Bewertung durchzuführen. Alternativ sind die Flächen bis zur Bebauung kurzrasig zu halten, um den Aufwuchs von geeigneten Raupennahrungspflanzen zu verhindern.
- Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

2.2.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Böden um die Hansestadt Wismar stellen, wie im gesamten Landschaftsraum, Verwitterungsprodukte geologischer Bildungen des Weichselglazials dar. Wismar ist nördlich der Inneren baltischen Endmoräne gelegen, die sich um die Wismarbucht herumzieht. Die vorherrschenden Substrattypen der Grundmoräne stellen hier Lehme und Tieflehme dar. Diese bindigen Böden treten oft als Lehm- oder Tieflehm-Pseudogley bzw. als Parabraunerde-Pseudogley auf. Daneben kommen auf stark grundwasserbeeinflussten Niederungsbereichen Moorbildungen vor, die meist zu Niedermoorbodenbildungen führten.

Die Böden des Plangebietes werden in der Altstadttrandlage seit Jahrhunderten durch Bebauung in Anspruch genommen oder landwirtschaftlich genutzt. Die gravierendsten Veränderungen haben die Böden des Untersuchungsgebietes durch die Aufschüttungen für den Bahndamm der Bahnlinie Schwerin – Wismar, durch die Wohnbebauungen der 1930er Jahre und durch mächtige Aufschüttungen zur Herstellung der Flächen für die industrielle Nutzung erfahren. Die natürlichen Bodenbildungen sind um 4 – 6 m mächtige Aufschüttungen aus Bauschutt und Füllböden überhöht worden.

Ein großer Teil des Plangebietes ist in der Vergangenheit mit baulichen Anlagen und Lagerflächen versiegelt und für Gleisbetten teilversiegelt worden.

Das Gelände des ehemaligen Betonplattenwerkes hat sich zur Industriebrache entwickelt.

Bewertung

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Bei dem hier betrachteten Änderungsbereich handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich, welcher in der Vergangenheit bereits großflächig versiegelt war und somit durch eine anthropogen stark vorbelastete Bodenstruktur darstellt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen. Die neu entstehenden Grünflächen werden dabei zu einer Minderung bzw. Kompensation der Eingriffe beitragen.

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der ehemaligen Nutzungen vorbelastet. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der benannten Bebauungspläne erfolgten Untersuchungen zur Altlastensituation. Die festgelegten Maßnahmen aufgrund des möglichen Vorkommens von Altlasten sind zu beachten.

Das gesamte Plangebiet ist daher als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§9 Nr. 3 BauGB) darzustellen.

Für das gesamte Baugebiet ist eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Der Nachweis der Bodenkundlichen Baubegleitung ist vor Nutzungsbeginn durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigen zu lassen. Deklarationsanalysen nach LAGA M20 sind zur korrekten Einstufung sämtlicher ausgehobener Bodenmaterialien erforderlich.

Zudem wird die Stadt mit der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brache dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht.

2.2.4 Schutzgut „Luft und Klima“

Das Klima des Ostseeküstenlandes, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist stark maritim beeinflusst. Die Jahresmitteltemperatur und die mittlere Niederschlagsmenge liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Planungsregion Westmecklenburg. Die Jahresschwankung der mittleren Temperatur ist niedriger als im Binnenland. Große Windstärken und eine hohe Luftfeuchte sind typische Klimaeigenschaften dieser Landschaftszone.

Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

2.2.5 Schutzgut „Wasser“

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich kommen weder stehende noch fließende Gewässer vor. In der Umgebung des Geltungsbereiches sind der Mühlenteich, der Jungfernteich und die Klußer Teiche in ein nahezu naturnahes Fließgewässersystem eingebunden. Der Mühlenteich wird von Süden nach Norden durch den Wallensteingraben durchflossen. An der Ostseite wird der Teich durch den Greaser Bach und den Triwalker Graben gespeist. Außer dem Wallensteingraben entwässert der Mühlenteich durch ein künstlich geschaffenes Gewässer in die Ostsee, den Mühlengraben, der unweit des Plangebietes nördlich parallel zur Kanalstraße, der Verlängerung des Lenensruher Weges verläuft.

Der Änderungsbereich wird auf der Westseite durch den Oberlauf des Volkshausgrabens tangiert, der durch die Lübsche Torweide fließt und westlich von Wallensteingraben und Mühlengraben in die Wismarbuch der Ostsee entwässert.

Grundwasser

Grundwasserisohypsen folgen im Wesentlichen dem Reliefverlauf, die Grundwasserscheiden dem Verlauf der Endmoränenbögen der Umgebung. Der

Landschaftsraum hat mit seinen bindigen Böden und Moorbildungen kaum Anteil an der Grundwasserneubildung. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb des großräumigen Trinkwassereinzugsgebietes Wismar im Osten des Stadtterritoriums. Die Trinkwasserschutzzone endet am östlichen Rand des Bahnkörpers. Das Plangebiet befindet sich jedoch in der beantragten Trinkwasserschutzzone III A der Wassererfassung Friedrichshof.

Bewertung

Mit der vorgesehenen Planung werden die Grundwasserverhältnisse sowie das Oberflächenwasserregime des Änderungsbereiches nicht beeinflusst.

Eine ausführliche Darstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die künftige Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A mit den sich daraus ergebenden höheren Anforderungen an den Trinkwasserschutz ist zu berücksichtigen.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

2.2.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale. Des Weiteren sind keine Bodendenkmale bekannt.

Das Altstadtensemble der Hansestadt Wismar mit Bürgerhäusern, dem Marktplatz und Backsteingotik steht vollständig unter Denkmalschutz. Im Juni 2002 ist das Denkmal „Historische Altstädte Stralsund und Wismar in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen worden.

Die UNESCO geschützte Altstadt liegt in einer Entfernung von ca. 750 m zum Änderungsbereich. Zwischen der Altstadt und dem Plangebiet befindet sich sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung. Auswirkungen auf die geschützte Altstadt sind aufgrund der Entfernung als auch der Ausprägung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

2.2.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Untersuchungsgebiet bildet einen Teil einer ehemaligen Niederung, die mit dem künstlich angelegten Mühlenteich einen natürlichen Schutz um die auf einer Kuppe an der Ostsee gelegene Altstadt der Hansestadt Wismar darstellte. Diese Niederung verband den Mühlenteich im Osten des Stadtgebietes über das Gebiet des Volkshausgrabens mit der Niederung der Lübschen Torweide im Westen des Stadtgebietes. Die Niederung ist mit dem Bau der Bahnlinie zerschnitten und die Flächen sind westlich der Bahnlinie für Industrieansiedlungen aufgeschüttet worden. Der Änderungsbereich stellt eine städtische Brache dar.

Bewertung

Mit der hier betrachteten Planung um die Wiedernutzung eines bereits ehemals bebauten Bereiches und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Es wird von keinen erheblichen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft ausgegangen. Es erfolgt u.a. die Aufwertung des Ortsbildes.

2.2.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall

	keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung deren Wirkungen bei den Bebauungsplanausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird das Ziel verfolgt, Grünflächen in Wohnbauflächen im Bereich Lenensruher Weg/Ost umzuwandeln. Dazu sollen Flächen genutzt werden, die sich derzeit als innerstädtische Brachfläche darstellen.

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die hier betrachteten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Der Änderungsbereich ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt. Es erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.

2.3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen 55. Änderung des Flächennutzungsplanes werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Es handelt sich um eine städtische Brache mit ehemaliger industrieller Nutzung. Dementsprechend kommt es zum Verlust von weniger wertvollen ruderalen Strukturen. Einige Teilbereiche des Geltungsbereiches waren bereits versiegelt.

Eine deutliche Trennung zu den insbesondere östlich angrenzenden wertvollen Landschaftsbereichen ist bereits durch die Bahnlinie vorhanden.

Zum Ausgleich werden Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Die Artenschutzrechtlichen Belange werden ebenso durch entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise berücksichtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben der hier betrachteten Änderung die Entwicklung des Umweltzustandes nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

2.3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Der Änderungsbereich stellt eine innerstädtische Brache dar. Bei Nichtdurchführung würde es weiterhin ungenutzt bleiben und der Aufwuchs ruderaler Strukturen weiter zunehmen.

2.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der hier betrachteten Planung soll ein städtebaulicher Missstand behoben werden. Gleichzeitig wird der Evangelischen Grundschule zu einer gewünschten Erweiterung in der Nähe des alten Standortes gegeben sowie der Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbedarf nachgekommen. Damit erfolgt auch eine hochwertige Ergänzung der städtischen Infrastruktur.

Aus diesem Grund wird auf eine Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten verzichtet. Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, verbleibt es bei dem städtebaulichen Missstand.

2.4. Zusätzliche Angaben

2.4.1 Beschreibung der wichtigsten Verfahren der Umweltprüfung

Die unter den vorangegangenen Punkten erarbeitete Fachbeiplanung dient der Beurteilung der Ziele der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Natur und Landschaft. Auf Grundlage von gesamtträumlichen Planvorgaben des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wie dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) für Westmecklenburg, dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar und den „Empfehlungen zur Eingriffsregelung für M-V“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Rahmen der Bebauungspläne Nr.79/11/1 und 79/11/2 vor Ort erhoben und ermittelte Eingriffe erläutert. Die Ergebnisse des Fachbeiplanes sind mit der Ermittlung der Eingriffe und der Darstellung des benötigten Ausgleiches detailliert in den Umweltbericht in die benannten Bebauungspläne eingegangen. Einer Übernahme der vorgeschlagenen Festsetzungen erfolgte im Plan (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr.79/11/1 und 79/11/2. In der hier vorliegenden Begründung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Ergebnisse verbal dargestellt.

2.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 15 Absatz 2 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Eingriffe verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. Die Verwaltung der Hansestadt Wismar und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises kontrollieren die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen nach einem Jahr sowie nach weiteren drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

2.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen und eines Schulstandortes planungsrechtlich vorbereitet werden.

Es wurde geprüft ob, mit den Planungszielen der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ in parallel aufgestellten Bebauungsplänen Nr. Nr.79/11/1 und 79/11/2 dargestellt und bewertet worden.

Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bebauungen und deren Erschließungen verschuldet wird. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches/Plangebietes kompensiert werden. Die Vorbelastungen des Geltungsbereiches durch vorhandene Flächenversiegelungen wurden dabei berücksichtigt.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

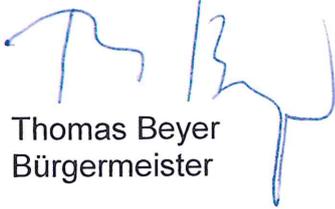
Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Ausfertigungsvermerk

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), am ~~29.06.2017~~ **29.06.2017** beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Wismar, den **03.07.2017**


Thomas Beyer
Bürgermeister



Die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Lenensruher Weg / Ost“ ist mit Ablauf des **23.09.17** wirksam geworden.