

**56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar
"Umwandlung von Sondergebiet Klinik und Fläche für die Landwirtschaft in
Wohnbaufläche und Grünfläche im Bereich Seebad Wendorf"**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

2. Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Hansestadt Wismar stellt die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 82/13 auf, um die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Errichtung eines Wohngebiets im Ortsteil Seebad Wendorf anstelle des bislang im Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar dargestellten Klinikstandortes (Sondergebiet Klinik) zur schaffen.

Eine schmale Fläche im westlichen Randbereich, die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, wurde mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes nun als Grünfläche dargestellt.

Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten. Konkrete Absichten der Erweiterung des Klinik-Standortes wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinik-Betreiber vorgetragen.

Unter Berücksichtigung der 2. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurde der Standort als Klinikgelände aufgegeben. Statt dessen soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Auf Grund der günstigen Lage zur Ostsee und zur freien Landschaft sowie der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Seebad Wendorf werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit hochwertiger Wohnbebauung für jüngere oder einkommensstärkere Bevölkerungsschichten geschaffen. Die Hansestadt Wismar kann damit das Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Wohnbedürfnisse der Bevölkerung erweitern und mit dem geplanten Baugebiet in landschaftlich reizvoller Lage der Abwanderung von jüngeren oder einkommensstärkeren Familien ins Umland entgegenwirken. Die Bedeutung der Hansestadt Wismar als Mittelzentrum und der Kernstadt des Stadt-Umland-Raumes Wismar soll gestärkt werden sowie die Stabilisierung der Einwohnerzahlen soll erreicht werden.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)	26.09.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
vom	27.02.2014
bis	26.03.2014
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB	07.03.2014
Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung	24.09.2015

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
vom	07.10.2015
bis	11.11.2015
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB	30.09.2015
Abwägungsbeschluss	17.12.2015
endgültiger Beschluss	17.12.2015
Erteilung der Genehmigung	08.02.2016

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen. Eine Änderung des im Flächennutzungsplan festgelegten Sondergebiets Klinik in Wohnbauflächen bewirkt keine erheblichen anderen Auswirkungen auf die Umweltbelange. Eine Änderung der Fläche für die Landwirtschaft in Grünflächen ist als Aufwertung der Fläche zu bewerten. Somit entstehen planungsrechtlich betrachtet keine erheblichen Auswirkungen. Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt.

Die Hansestadt Wismar hat im Zuge der Planaufstellung den Standort „Seebad Wendorf“ mit anderen Standorten für die Wohnbebauung gesehene Standorte im Stadtgefüge verglichen (Überprüfung der Standortalternativen). Hinsichtlich der flächenmäßigen Ausweisung gibt es in der Hansestadt Wismar mehrere Standorte, die für das Wohnen vorbereitet werden. In der Hansestadt Wismar stehen derzeit aktuell keine Grundstücke in rechtskräftigen und unbebauten Plangebietes zur Verfügung. Unabhängig davon zeichnet sich jedoch der Standort Seebad Wendorf durch seine besondere Standortqualität aus.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und Waldfläche wurde begründet.

Hinsichtlich der Erschließung des Plangebietes wurden im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 82/13, der parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, verschiedene Varianten der Verkehrserschließung betrachtet und bewertet. Eine Vorzugsvariante wurde erarbeitet und wird verfolgt. Eine parzellenscharfe Festsetzung der Anbindung/ Verkehrsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurden keine Flächen für den Verkehr dargestellt.

Immissionsschutz: Im Zusammenhang mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen des örtlichen Verkehrs und der vorhandenen baulichen Nutzungen sowie der geplanten baulichen Nutzungen untereinander geprüft. Es wurde sowohl eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung des geplanten Baugebiets als auch eine schalltechnische Untersuchung auf Grund der prognostizierten Verkehrsbelastung vorgenommen. Mit der Verkehrsuntersuchung wurde der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes über das vorhandene Straßenverkehrsnetz erbracht. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde dargelegt, dass auf Grund der Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das geplante Wohngebiet für die vorhandene Bebauung an der Rudolf-Breitscheid-Straße und an der Ernst-Scheel-Straße von zumutbaren Auswirkungen ausgegangen werden kann. Eine Umsetzung des Planvorhabens ist somit möglich. In Bezug auf die Nutzung durch die Median-Klinik sind gegenseitige Schutzansprüche direkt im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zu treffen.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange enthält der Umweltbericht einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Durch das Gutachterbüro BAUER wurde eine "Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Betrag zum Umweltbericht" für den Bebauungsplan 82/13 der Hansestadt Wismar vorbereitet.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde dargelegt, in wie weit eine Beeinträchtigung möglich ist und welche Maßnahmen empfohlen werden um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Eine Festsetzung von Maßnahmen erfolgt durch Übernahme im Bebauungsplanverfahren.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf der Grundlage des realen naturräumlichen Bestandes und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden auf Ebene des Bebauungsplanes notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Es befinden sich internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes. In einer Entfernung von ca. 130m nördlich des Bereiches der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich zwei Natura2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Wismarbucht“ (DE 1934-302) und
- SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ (DE 1934-401).

Aufgrund der Nähe des Bereichs zu diesen Natura2000-Gebieten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82/13 durch FFH- Verträglichkeitsuntersuchungen geprüft, ob von dem Bebauungsplans Nr. 82/13 bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die die Schutzgebiete in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchungen gelten gleichermaßen für die Aufstellung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans.

Es wird eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Wismarbucht“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zu treffen.

Es wird eingeschätzt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82/13 unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des SPA „Wismarbucht und Salzhaff“ oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile wirken.

Nationales Schutzgebiet: Der westliche Randbereich des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet „Küs-

tenlandschaft Wismar-West“. In diesem Bereich ist eine Änderung der Flächen für Landwirtschaft in Grünflächen als westliche Abgrenzung des geplanten Baugebietes in Form eines weichen Überganges vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Innerhalb des Bereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich keine geschützten Biotope, jedoch in der näheren Umgebung. Aufgrund der Entfernung zum Vorhabenstandort sind unter Einhaltung der Gesetze und Vorschriften keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeit und der Behörden

5.1 Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen (zum Vorentwurf sowie zum Entwurf des Flächennutzungsplanes) wurden Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen zu:

- Auseinandersetzung mit alternativen Standorten: eine entsprechende Untersuchung wurde mit dem Entwurf vorgenommen.
- künftiger Fortfall der Entwicklungsfläche für Kliniken: Konkrete Erweiterungs- oder Ansiedlungsabsichten zum Klinikstandort wurden der Hansestadt Wismar weder durch die Median-Klinik noch durch einen anderen Klinikbetreiber vorgetragen. Die Ansiedlung der Median-Klinik erfolgte vor ca. 2 Jahrzehnten.
- Bedarfsnachweis für das Wohngebiet: Begründung erfolgte unter Berücksichtigung des ISEK der Hansestadt Wismar.
- verkehrliche Anbindung des geplanten Wohngebietes, zweite Anbindung im Havariefall: die konkrete verkehrliche Anbindung ist im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes festzulegen, auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind maßgeblich nur die Hauptverkehrszüge darzustellen.
- Verträglichkeit der Planung mit den Natura-2000-Gebieten: wurde nachweislich erbracht.
- Verträglichkeit des geplanten Wohngebietes mit dem benachbarten Klinikgebiet: entsprechende Untersuchungen wurden während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen.
- Vorschläge für Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen: nicht relevant für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, zu beachten auf Ebene des Bebauungsplanes.
- Auswirkungen auf Grund des geplanten Wohngebietes: entsprechende Untersuchungen wurden während des Aufstellungsverfahrens vorgenommen (Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung, Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Festsetzungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche: Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung aufgenommen.
- Beeinträchtigung des Küstenwaldes: Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung aufgenommen. Regelungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Genehmigung zur Waldumwandlung wurde mit Bescheid vom 25. Januar 2016 für eine Fläche von 1.167 m² erteilt. Dazu erging zeitgleich der Bescheid zur Genehmigung der Erstaufforstung.

- Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes: Mit der Ausweisung einer Grünfläche als westliche Abgrenzung des geplanten Baugebietes soll ein weicher Übergang vom Plangebiet zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich gesichert werden.
- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat die angezeigten Planungsabsichten nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung geprüft. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar nicht entgegen.
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege: Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Abstand vom Plangebiet zum Denkmalbereich Hoben durch landwirtschaftliche Nutzflächen weiterhin. Zwei Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung genehmigt werden kann sind vorhanden. Darlegungen in der Begründung.

5.2 Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf und mit dem Entwurf wurden Stellungnahmen abgegeben.

Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen zu:

- Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
- Bedarfsnachweis für das Wohngebiet: Begründung erfolgte unter Berücksichtigung des ISEK der Hansestadt Wismar.
- Prüfung und Bewertung alternativer Standorte innerhalb des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar: eine entsprechende Untersuchung wurde mit dem Entwurf vorgenommen.
- Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche: Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung aufgenommen.
- Vorhandenes Gewässer II. Ordnung im Plangebiet: entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung aufgenommen. Ausführliche Behandlung auf Ebene des Bebauungsplanes.
- Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil teilweise im 200 m-Abstand von der Ostseeküste: Einer Unterschreitung stehen gemäß zuständiger Behörde (StALU) keine Belange entgegen.
- Belange der Ver- und Entsorgung: keine Regelungen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Regelungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. im Zuge der weiterführenden Planung.
- Verträglichkeit der Planung mit den Natura-2000-Gebieten: wurde nachweislich erbracht.
- Bemessungshochwasserstand der Ostsee: aus Sicht des Hochwasser- und Küstenschutzes keine Bedenken. Entsprechende Darlegungen wurden in die Begründung aufgenommen.
- Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte: Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung wurden erstellt. Bewertung der Auswirkungen auf die bereits bestehende Bebauung an den vorhandenen Straßen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung; ebenso auf bzw. von der bestehenden Klinik. Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

- Forstliche Belange: Zustimmung der zuständigen Behörde zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vor. Regelungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes. Entsprechende Darlegungen in der Begründung.
- Belange des Brandschutzes und der Löschwasserbereitstellung: keine Regelung auf Ebene der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes. Regelungen erfolgen im Zuge weiterführender Planungen.
- Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege: Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Abstand vom Plangebiet zum Denkmalbereich Hoben durch landwirtschaftliche Nutzflächen weiterhin. Zwei Bodendenkmale, deren Beseitigung oder Veränderung genehmigt werden kann sind vorhanden. Darlegungen in der Begründung.

6. Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

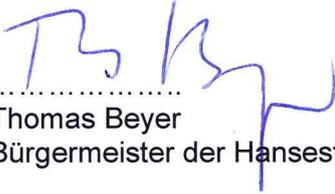
Hierbei handelt es sich um anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der gewählte Standort und die Größenordnung wurden auf Standortalternativen für großflächige Wohngebiete in der Hansestadt Wismar unter Berücksichtigung der Planungsziele untersucht. Durch die Umsetzung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans und dem damit verbundenen Bebauungsplan Nr. 82/13 werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes mit guter infrastruktureller Anbindung und einer optimalen Lagequalität in einer nach Westen und Süden offenen Landschaft geschaffen. Die Hansestadt Wismar legt Wert auf diesen Standort. Die anderen Standorte, die in der Hansestadt Wismar überprüft wurden, erfüllen die Standortvoraussetzungen, die an diesem Standort erfüllt werden, nicht.

Im Rahmen der Zielstellung sind somit keine anderweitigen Planungsalternativen möglich.

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Planung für den Flächennutzungsplan würde die Festsetzung als Sondergebiet Klinik bestehen bleiben.

Hansestadt Wismar, den 01.03.2016


.....
Thomas Beyer
Bürgermeister der Hansestadt Wismar



Im Auftrag für die Hansestadt Wismar:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen