HANSESTADT wismar

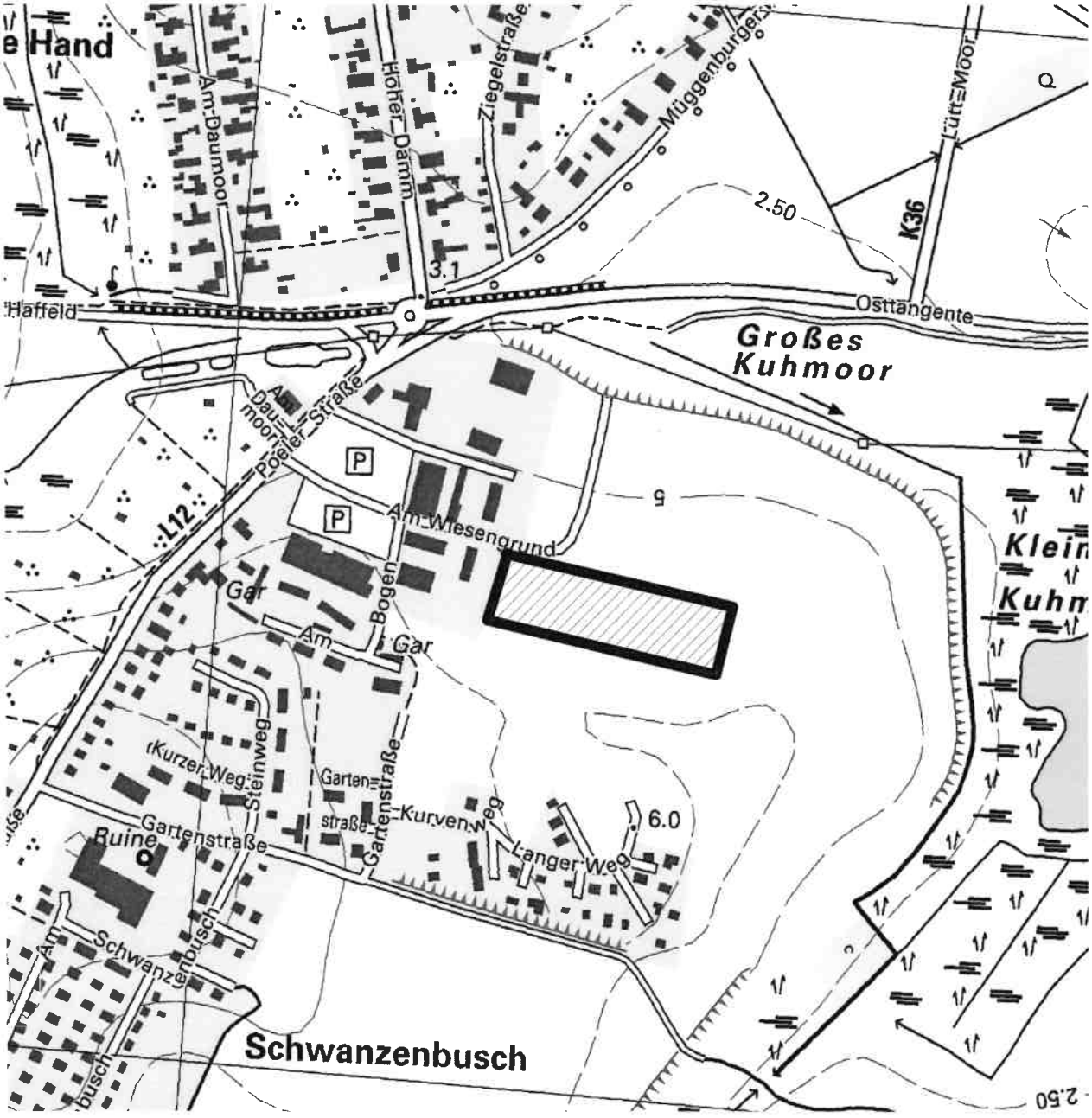
ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

BEGRÜNDUNG

ZUR 59. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

"UMWANDLUNG VON GEMISCHTER BAUFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH SCHWANZENBUSCH / NORD"

STAND: MAI 2020



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 26.03.2015 die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen im Bereich Schwanzenbusch/Nord“ beschlossen.
In Abänderung zum Aufstellungsbeschluss wird die Überplanung der gewerblichen Baufläche herausgenommen. Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes titelt nunmehr „Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche im Bereich Schwanzenbusch/Nord“.

Der Geltungsbereich der 59. Änderung umfasst ca. 1,37 ha.

Das Verfahren zur Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche im Bereich Schwanzenbusch/Nord“ wir im Parallelverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“ durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Wismar Nord.

Der Geltungsbereich der 59. Änderung wird begrenzt:

im Norden:	durch die im FNP ausgewiesenen gewerbliche Baufläche Schwanzenbusch/Nord
im Osten :	durch die im FNP ausgewiesene Grünfläche (Sukzession)
im Süden:	durch die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche Schwanzenbusch/Nord
im Westen:	durch den Bestand des Gewerbegebietes Schwanzenbusch/Nord

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

1.3 Einordnung der Planung

Die Hansestadt Wismar befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RREP WM bildet die Hansestadt die Kernstadt im Stadt-Umland-Raum Wismar. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt das Ziel, der Funktion als Mittelzentrum in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 "Gesamträumliche Entwicklung" unter Punkt 4 "Siedlungsentwicklung" des RREP WM formuliert sind.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als gemischte Baufläche dargestellt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722). Das Baugesetzbuch wurde während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geändert sowie neu gefasst, und gilt in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.I S. 3634). Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 i.V.m. § 245 c, die in der BauGB-Novelle vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) eingeführt worden sind, wird das vorliegende Verfahren nach bisherigem Recht (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)) zu Ende geführt.
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

1. 4 Planungsabsichten und Ziele

Der Bebauungsplan Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“ der Hansestadt Wismar ist seit dem 20.04.1997 rechtskräftig. Die hierin festgesetzten Bauflächen -Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Gewerbegebiet- entsprechen den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt.

Zwischenzeitlich wurden ca. 65 % der geplanten Wohnbauflächen realisiert.
Die ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu geplanten Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen sind noch nicht belegt.

Die Stadt beabsichtigt nun, für die noch unbebauten Wohngebietsflächen sowie für die Mischgebietsflächen neue Bebauungsstrukturen für den individuellen Eigenheimbau zu entwickeln. Damit reagiert die Hansestadt Wismar auf die weiterhin hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Das Plangebiet ist über den ÖPNV und über eine gute Wegeverbindung an die Altstadt als Zentrum der Hansestadt Wismar angebunden. Die vorhandene Infrastruktur mit Angeboten des Einzelhandels, Anbindung an den ÖPNV, die Nähe zum Schulstandort und zu den Kindertageseinrichtungen am Kagenmarkt werden dieses Gebiet künftig für eine Wohnnutzung für den privaten Bereich auf einem integrierten Standort interessant machen.
Hierfür wird gemäß Beschlussvorlage VO/2014/1105 die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“ aufgestellt.

Planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach dem Entwicklungsgebot ist die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Die derzeitige Ausweisung der gemischten Baufläche ist in Wohnbaufläche zu ändern.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Hansestadt Wismar das Ziel, der Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen in der Region Westmecklenburg und damit auch der herausragenden Bedeutung als Wohnstandort gerecht zu werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie unter Punkt 3 „Gesamträumliche Entwicklung“ und Punkt 4 „Siedlungsentwicklung“ des RREP Westmecklenburg formuliert sind.
Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung beurteilt die Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

1. 5 Planungsinhalt

Das Plangebiet der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eingriffe in Natur und Landschaft
Die planerischen Erfordernisse sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Ausweisung eines Wohngebietes verbunden sind, werden in der parallel zu diesem Verfahren laufenden Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch/Nord“ geprüft und bearbeitet.

Immissionsschutz
Aufgrund der Lage des Plangebietes, westlich und nördlich angrenzend an ausgewiesene Gewerbegebiete, ist vorrangig mit gewerbebedingten Immissionen zu rechnen. Für das gesamte Plangebiet der 59. Änderung des FNP wurde im Rahmen der parallellaufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34/94, 2. Änderung, eine Schallimmissionsprognose durch das Applikationszentrum Akustik, Kohlen & Wendlandt, durchgeführt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung erforderlich. In der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34/94 sind entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.

Trinkwasserschutzzonen
Der Bereich der 59. Änderung des FNP befindet sich in der derzeit geltenden Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof. Mit der vom Wasserversorger beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen befindet sich dieser Bereich voraussichtlich zukünftig in keiner Trinkwasserschutzzone.

1.6 Städtebauliche Zahlen und Werte

Geltungsbereich des Plangebietes	1,37 ha	100 %
1. Wohnbaufläche	1,37 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).

Die hier betrachtete 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar steht im Zusammenhang mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn- Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung soll der Schwerpunkt auf die Angebotserweiterung in den Bereichen Einfamilienhäuser und Stadtvillen gelegt werden. Die bislang im Geltungsbereich ursprünglich vorgesehenen gemischten Bauflächen sollen künftig zugunsten der Wohnnutzung entfallen.

Mit der vorliegenden 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen, die als Mischgebietsflächen dargestellt sind, künftig als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich der 59. Änderung umfasst ca. 1,37 ha.

Eine detaillierte Behandlung der umweltrelevanten Belange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der benannten Bebauungsplanänderung.

2.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Angaben zum Standort
Der hier betrachtete Änderungsbereich stellt einen Teilbereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 dar. Für diesen Geltungsbereich sind im wirksamen Flächennutzungsplan Gewerbeflächen im Norden und Wohnbauflächen im Süden und Mischgebietsflächen im mittleren Bereich ausgewiesen.
Die bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34/94 ursprünglich vorgesehenen gemischten Bauflächen sollen künftig zugunsten der Wohnnutzung entfallen. In diesem Zusammenhang erfolgt nun auch die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Mischgebietsflächen sollen künftig als Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Art des Vorhabens und der Festsetzungen
Der gesamte Änderungsbereich soll mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt werden und schließt sich damit an die südlich gelegenen Wohnbauflächen an.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung soll der Schwerpunkt auf die Angebotserweiterung in den Bereichen Einfamilienhäuser und Stadtvillen gelegt 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 detaillierte Angaben für das Plangebiet selbst getroffen. Folgende allgemeine 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“ zugeordnet (siehe Karte 1, GLRP WM, 2008).
- Die Klimaverhältnisse werden für den Bereich um Wismar als niederschlagsbenachteiligt dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).

Bewertung
Durch die hier betrachtete Planung werden keinen erheblichen Beeinträchtigungen der in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet.

Schutzgebiete/ Geschützte Biotope

Außerhalb des Änderungsbereiches
In einem 500 m-Wirkbereich des Änderungsbereiches sind keine Schutzgebiete der nationalen und internationalen Ebene vorhanden.

Innerhalb des Änderungsbereiches
Im Änderungsbereich selbst befinden sich ebenso keine internationalen und nationalen Schutzgebiete.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope.

Bewertung
Durch die hier betrachtete Planung sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete/Geschütze Biotope 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 Bebauungsplanaufstellung 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.

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese schließen sich an südlich gelegene Wohnbauflächen und nördlich befindliche Gewerbeflächen an. Der Änderungsbereich ist durch seine Lage am Siedlungsrand charakterisiert.

Bewertung
Im Zuge der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 erfolgte eine gutachterliche Auseinandersetzung mit den zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Hier sind insbesondere die Immissionen der Hauptverkehrsflächen (z.B. Osttangente, Poeler Straße), der angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie die des nahegelegenen Flugplatzes zu nennen.

Die Ergebnisse sind in der Schallimmissionsprognose, GP 1178/16 „Schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch – Nord“ der Hansestadt Wismar“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Lärmbekämpfung und Schallschutz, Kohlen & Wendlandt, Rostock, 01.12.2016 dargestellt.

Bei den südlich gelegenen Gewerbeflächen handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet.
Darüber hinaus ist zwischen den Gewerbeflächen und dem allgemeinen Wohngebiet ein Lärmschutzwall geplant.

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

2.2.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Biotop- und Nutzungstypen
Bei dem Biotopbestand des Plangebietes handelt es sich gemäß Biotopkartierung der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 um eine Ackerfläche (Lehmacker gemäß der Angaben der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg- Vorpommern“, LUNG, 2013, Heft 2).

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 oder §19 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

Artenschutzrechtliche Betrachtung
Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 eine Potentialanalyse. Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen treffen:

Aufgrund der anthropogenen Überformung des Plangebietes ist das Vorkommen von Individuen der Artengruppen Säugetiere/Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Fische, Falter, Käfer, Libellen und Weichtiere sowie von geschützten Arten der Flora ausgeschlossen. Die vorhandene Habitatausstattung des Untersuchungsraumes weist keine geeigneten Merkmale auf, die den artspezifischen Habitatansprüchen der einzelnen Arten der zuvor genannten Gruppen entsprechen. Es sind weder Gewässer als Habitat für Fische und Amphibien noch Gebäude und Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen als potentielles Quartier für Fledermäuse im Plangebiet vorhanden. Auch Lesesteinhaufen als Habitat für Reptilien sowie blütenreiche Säume für Falter und Käfer fehlen.
Die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes weisen auf ein potentielles Vorkommen von Brutvögeln aus der Gilde der Gehölz- und Bodenbrüter hin. Aufgrund der Wirkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen, der Wohnbebauung und der Osttangente ist nicht mit einem Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu rechnen, sondern mit typischen, wenig störungssensiblen Arten des Siedlungsraumes. Erhebliche Beeinträchtigungen durch bau- und betriebsbedingte Geräuschwirkungen der an den Siedlungsbereich angepassten Arten sind auszuschließen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist durch die Inanspruchnahme von Flächen zur Lagerung von Baumaschinen und -materialien mit einem temporären Habitatverlust zu rechnen. Dieser ist jedoch keinesfalls erheblich, da gleichwertige Habitatstrukturen in der direkten Umgebung vorhanden sind.

Anlagebedingt wird durch die Herstellung von Gebäuden, Straßen und Stellplatzflächen ein vollständiger Habitatverlust herbeigeführt. Dieser ist nicht als erheblich beeinträchtigend einzustufen. Gleichzeitig sind gleichwertige Habitatstrukturen im direkten Umfeld zum Änderungsbereich vorhanden. Es werden neue Grünflächen im

Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, die den Habitatverlust kompensieren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind Beseitigungen der vorhandenen Vegetation gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Brutvögeln, demnach vom 01. Oktober bis zum 29. Februar auszuführen. Ist die Einhaltung des genannten Zeitraumes nicht möglich, ist vor Baufeldfreimachung eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Damit wird eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Niststätten ausgeschlossen. Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fällarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Bewertung
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.

Nach den Angaben des Kartenportals Umwelt, LUNG 2016 sowie der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34/94 handelt es sich bei dem im Änderungsbereich vorkommenden Bodentyp um Braunerde mit leicht podsoligen Charakter.

Bewertung
Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Vorbelastungen des Bodens liegen im Bereich des Vorhabens aufgrund der mechanischen Bewirtschaftung der Ackerfläche sowie dem damit einhergehenden möglichen Eintrag von Düngemitteln vor.

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

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
Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.
Der Änderungsbereich grenzt an einen durch Hochwasser gefährdeten Bereich. Der aktuelle Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich der Wismarbucht 3,20 m ü. NHN. Die Hansestadt Wismar verfügt derzeit über keinen ausreichenden Hochwasserschutz. Bei einer Höhenlage über 3,20 m ü. NHN ist eine Gefährdung durch Hochwasser nicht auszuschließen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Grundwasser
Der Flurabstand des Grundwassers innerhalb des Änderungsbereiches beträgt > 10 m. Aufgrund der Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m ist die Geschütztheit des Grundwassers hoch.
Bezugnehmend auf die Stellungnahme zum Vorentwurf der 59. FNP-Änderung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 13.05.2015 befindet sich der Änderungsbereich derzeit in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Friedrichshof; aufgrund der beantragten Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen durch den Wasserversorger voraussichtlich zukünftig nicht mehr innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Bewertung
Mit der vorgesehenen Planung werden die Grundwasserverhältnisse sowie das Oberflächenwasserregime des Änderungsbereiches nicht beeinflusst. Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ergeben sich für den Untersuchungsraum aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen.

Eine ausführliche Darstellung des Entwässerungskonzeptes erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der weiterführenden Erschließungsplanung.

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.

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

2.2.7 Schutzgut „Landschaft"

Das Landschafts- und Stadtbild des Änderungsbereiches und der Umgebung ist sowohl von Offenland als auch von städtischen Strukturen geprägt. Der westliche Bereich entlang der Poeler Straße ist durch Gewerbe- und Wohnnutzung gekennzeichnet. Der östliche Bereich befindet sich im Übergang zur freien Landschaft.

Bewertung
Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen anstelle eines Mischgebietes ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild. Im Rahmen des parallel erarbeiteten Bebauungsplanes sind im östlichen Übergang zur freien Landschaft Grünflächen vorgesehen.

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 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar wird das Ziel verfolgt, Mischgebietsflächen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Dazu sollen Flächen genutzt werden, die derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.

Bewertung
Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die hier betrachteten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

2.3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

2.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen 59. Änderung des Flächennutzungsplanes werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Die nun mehr vorgesehene Ausweisung von Wohnbauflächen bewirkt gleichzeitig einen deutlich geringeren Versiegelungsgrad gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Mischgebiet.
Eine Neubebauung erfolgt ausschließlich auf Flächen, die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 34/94 als Ackerfläche kartiert wurden.
Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben der hier betrachteten 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung des Umweltzustandes nicht erheblich negativ beeinflusst wird. Es werden keine wertvollen Biotopstrukturen überplant.

2.3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Der Änderungsbereich ist derzeit als Mischgebiet im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen und könnte bei Nichtdurchführung der Planung als solches entwickelt werden.

2.3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der hier betrachteten Planung reagiert die Stadt Wismar auf die anhaltende Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum. Nachgefragt werden sowohl Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und kleinen Stadtvillen als auch attraktive Mietwohnungen innerhalb moderner Wohnanlagen. Aus diesem Grund soll nun ein Bereich, der bisher als Mischgebiet im FNP ausgewiesen war, in Wohnbauflächen umgewandelt werden.
Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 der Hansestadt Wismar geht es im Wesentlichen um eine Optimierung der verkehrlichen Erschließungsanlagen und die Anpassung der Baugebiete und der Baugrenzen an die geänderte bauliche Nutzung für Flächen, für die bereits Baurecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzenbusch Nord“ besteht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft. Auch aufgrund der deutlichen Reduzierung der Bebauungsintensität gegenüber dem geltenden Bebauungsplan, sowohl in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten, als

auch der Anzahl der Gebäude, kann auf die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten verzichtet werden.

Die hier betrachtete 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet einen Teilbereich des benannten Bebauungsplanes.

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 59. Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Natur und Landschaft. Auf Grundlage von gesamträumlichen 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 des Bebauungsplanes Nr.34/94 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 Umweltberichten des benannten Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen Änderungen erläutert.

Die hier betrachtete Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

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 59. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Entwicklung von zusätzlichen Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet werden. Es werden Flächen überplant, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischgebietsflächen dargestellt sind.
Es wurde geprüft ob, mit den Planungszielen der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Wie auch mit der Schaffung von Mischgebietsflächen sind mit der Umsetzung des Vorhabens und Schaffung von Wohnbauflächen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die nun mehr vorgesehene Ausweisung von Wohnbauflächen bewirkt gleichzeitig einen deutlich geringeren Versiegelungsgrad gegenüber dem ursprünglich vorgesehenen Mischgebiet.

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“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet und bewertet.

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 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), am 28.05.2020 beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht durch Beschluss gebilligt.

Wismar, den 02.06.2020

Thomas Beyer
Bürgermeister

HANSESTADT WISMAR Siegel

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen im Bereich Schwanzenbusch/Nord“ ist am 27.06.20 wirksam geworden.