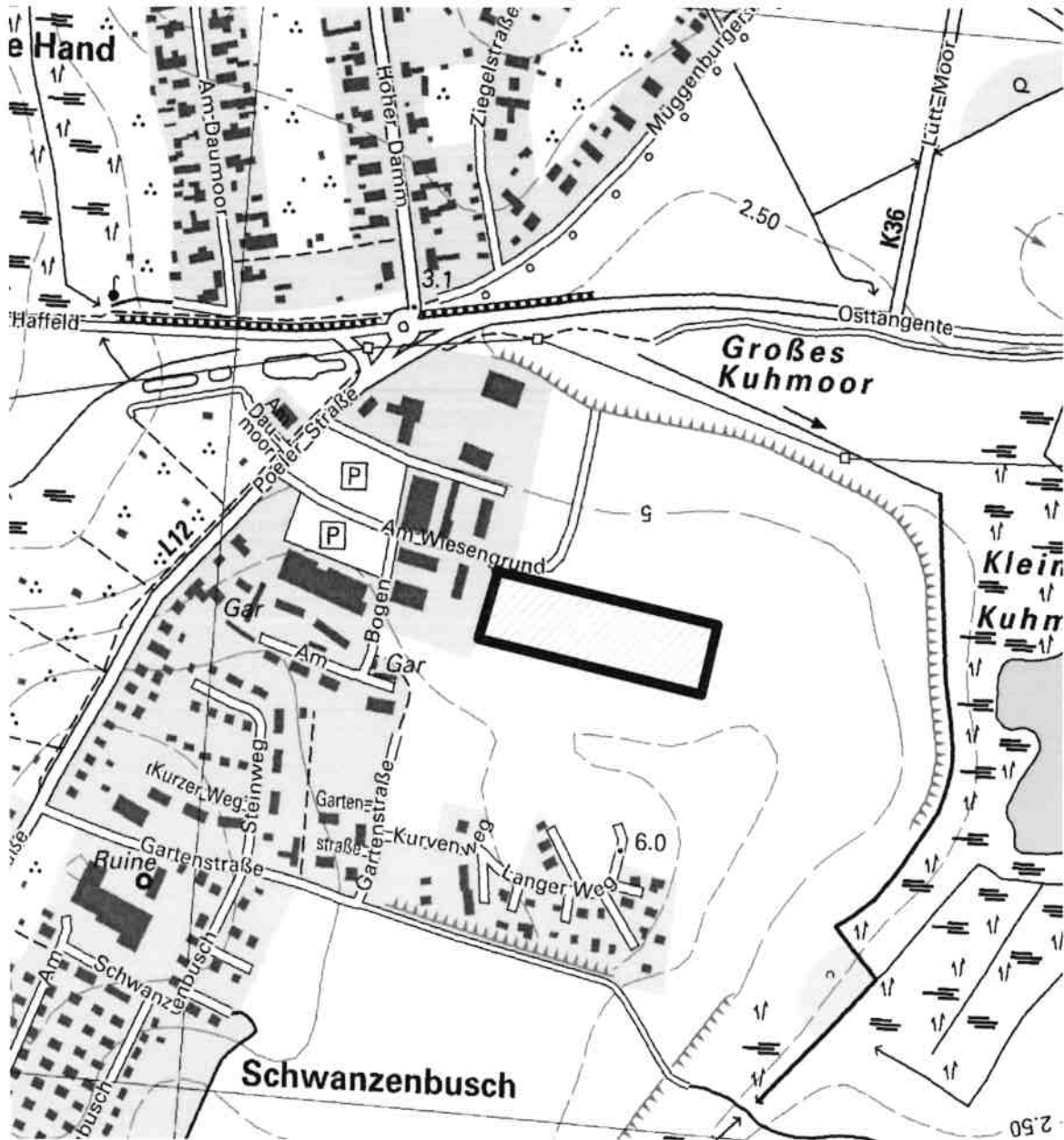




Hansestadt Wismar

59. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umwandlung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche im
Bereich Schwanzenbusch/Nord

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
sowie die Abwägung und die Wahl der Planungslösung

Zusammenfassende Erklärung zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar

Die Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag auch im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan finden.

Die Hansestadt Wismar verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Während des Aufstellungsverfahrens zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die 58. Änderung wirksam. Mit den Inhalten der 59. Änderung werden die Inhalte der 2. Änderungen des Flächennutzungsplanes erneut geändert.

Seit der Wirksamkeit der Ursprungsplanung wurden von der Hansestadt Wismar Planungen eingeleitet bzw. fortentwickelt, die mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Stadt übereinstimmen, allerdings neue Vorhaben darstellen oder geänderte Planungsziele beinhalten, die durch geänderte städtebauliche, wirtschaftliche oder sonstige Rahmenbedingungen bedingt sind. Zu diesen Rahmenbindungen gehören auch die Belange bzw. Ziele der übergeordneten Raumordnung sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Mit diesen Rahmenbedingungen, die wiederum auch einer dynamischen Entwicklung unterliegen, muss sich die Stadt im Zuge ihrer laufenden Überprüfung und Anpassung der städtischen Entwicklungsziele auseinandersetzen.

Da diese neuen bzw. geänderten Planungsziele im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 „Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet Schwanzbusch Nord“ nicht mit den gegenwärtigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine parallele Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit der Planungsvorhaben zu erreichen und die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu aktualisieren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden außerdem die grundsätzlichen raumordnerischen Belange sowie die grundsätzlichen Umweltbelange berücksichtigt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34/94 beabsichtigt die Hansestadt Wismar, das städtebauliche Konzept des im Jahr 1997 beschlossenen Ursprungsplanes zu ändern und an geänderte Bebauungsziele anzupassen.

Diese Anpassung erforderte eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Im Rahmen dieser Änderung wurde ein ca. 1,37 große bisherige gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche umgewidmet. Damit berücksichtigt die Hansestadt Wismar das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

Der Geltungsbereich der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wird begrenzt:
im Norden: durch die im FNP ausgewiesene gewerbliche Fläche Schwanzbusch/Nord, im Osten: durch die im FNP ausgewiesene Grünfläche (Sukzession), im Süden: durch die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche Schwanzbusch/Nord, im Westen: durch den Bestand des Gewerbegebietes Schwanzbusch/Nord.

Mit der hier 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.

Durch die hier betrachtete Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete/ Geschützte Biotope zu erwarten.

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

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 Habitatsprüchen der einzelnen Arten der zuvor genannten Gruppen entsprechen.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes weisen auf ein potentiell 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 eventu-

ell 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.

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

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 auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen. Die neu entstehenden Grünflächen werden dabei zu einer Minderung bzw. Kompensation der Eingriffe beitragen.

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

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

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

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

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen anstelle eines Mischgebietes ergeben sich keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild. Wie auch mit der Schaffung von Mischgebietsflächen ist 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.

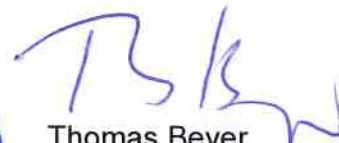
Die vorliegende Planung sichert eine verträgliche, der Umgebung angepasste und nachhaltige Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Hansestadt Wismar entspricht. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben der hier betrachteten 59. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung des Umweltzustandes nicht erheblich negativ beeinflusst wird. Es werden keine wertvollen Biotopstrukturen überplant.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat der Planung mit Schreiben vom 22.06.2017 zugestimmt. Mit Schreiben vom 17.07.2017 dokumentiert der Landkreis Nordwestmecklenburg, hier auch insbesondere die Untere Naturschutzbehörde, dass keine Belange formuliert werden, die der Planung entgegenstehen. Auch die weiteren an der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten keine der Planung entgegenstehenden Bedenken. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Feststellungsbeschluss über die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28.05.2020 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gefasst. Die Genehmigung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 12.06.2020 vom Landkreis Nordwestmecklenburg erteilt.

Hansestadt Wismar, den 26.06.2020




Thomas Beyer
Bürgermeister der
Hansestadt Wismar