

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

61. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „UMWANDLUNG VON FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT IN GEWERBEGEBIET, GRÜNFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR WALD IM BEREICH DAMMHUSEN“

§ 6a BauGB

1. Verfahrensablauf

Am 23.02.2017 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar ein Verfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünfläche und Fläche für Wald im Bereich Dammhusen“ durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 18.04.2017 bis 19.05.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie in der Zeit vom 17.07.2017 bis 18.08.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 28.03.2017 bis 28.04.2017; die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und nach Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 30.11.2017 vom 18.12.2017 bis 24.01.2018 durchgeführt.

Am 28.06.2018 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung der geäußerten öffentlichen und privaten Belange den Abwägungs- und Satzungsbeschluss 61. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach Genehmigung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg durch Bescheid vom 23.07.2018 (Aktenzeichen Nr. 13074016-3.TFB.F-Plan-2018) und deren ortsüblicher Veröffentlichung im Stadtanzeiger der Hansestadt Wismar am 25.08.2018 ist diese gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB seit dem 25.08.2018 wirksam.

2. Planungserfordernis und Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6/90, 3. Änderung „Gewerbegebiet Dammhusen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbestandortes innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO an einer leistungsfähigen verkehrlichen Infrastruktur geschaffen werden. Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich durch die Aufstellung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes „Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbegebiet, Grünfläche und Fläche für Wald im Bereich Dammhusen“
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,92 ha.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr. 6/90, 3. Änderung wurde ein Umweltbericht erstellt, der auch für die im Parallelverfahren erfolgte 61. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Dammmhusen Gültigkeit hat.

In diesem sind erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Umwelt aufgeführt, die innerhalb des Plangebietes, unmittelbar angrenzend auf benachbarten Grundstücken (Liegenschaft der Hansestadt Wismar (Gemarkung Wismar), im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt) sowie durch Erwerb von Ökopunkten für die Maßnahme des Landes M-V „Naturwald Roter See II“ (Ökokonto VR-022) umgesetzt werden. Die entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Bebauungsplan Nr. 6/90, 3. Änderung getroffen; die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen wird rechtlich gesichert durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der Vorhabenträgerin MV Werften Fertigmodule Property GmbH, Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und der sich daraus ergebenden Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Es kommt zu keiner erheblichen und dauerhaft nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Vergleich zur bisherigen Nutzung.

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten Festsetzungen für den Baukörper sowie die bauliche Auslastung der Grundstücke sind für den Standort und den Bedarf des Gewerbegebietes angepasst; eine positive künftige Entwicklung als Gewerbestandort wird erwartet.

Die das Plangebiet von Seiten der Landesstraße/ Dammmhusener Chaussee im Bereich der festgesetzten Fläche für Wald prägenden Großbäume sowie weitere Gehölze mit Ausnahme eines Bereiches für die Grundstücksabfahrt werden im Zuge dieser Planung in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde erhalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es zu einem Verlust der Habitate der Gehölz- und Gebüschbrüter sowie zum Verlust der Habitate der Bodenbrüter. Die verlorene Habitatfunktion für Gebüschbrüter kann im Umfeld nicht vollständig erfüllt werden, hier müssen entsprechende Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Insbesondere ist eine Habitatsoptimierung für den Neuntöter als besonders geschützte Art durch CEF-Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurde im Frühjahr 2018 eine dornenreiche Heckenstruktur mit 6 m Breite auf den benachbarten Grundstücken im Eigentum der Hansestadt Wismar gepflanzt. Ergänzend hierzu ist lt. Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) auf den benachbarten Grundstücken im Eigentum der Hansestadt Wismar die Schaffung periodisch kurzrasiger artenreicher Grünlandflächen zielführend. Hierzu sind die Flächen zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut binnen 10 Tagen zu beräumen.

Entsprechend dem Städtebaulichen Vertrag ist für die Entwicklungspflege der Hecken innerhalb der ersten zwei Jahre sowie für die Mahd der angrenzenden Wiesenflächen die Vorhabenträgerin zuständig.

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten (KFA) in Höhe von 45.462 m² wird durch die Inanspruchnahme von Ökopunkten kompensiert, da die Absicherung einer Ausgleichsmaßnahme im Gebiet der Hansestadt Wismar nicht möglich ist. Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 von der Landesforst M-V wurden in Höhe des erforderlichen Bedarfs erworben. Der Buchungsnachweis aus dem Ökokontoverzeichnis Mecklenburg-Vorpommern für das Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See II liegt mit Datum vom 08.05.2018 vor. Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6/90 der Hansestadt Wismar, MV Werften Fertigmodule Property GmbH, sind 49.747 Ökopunkte verzeichnet; davon 4.285 für die Waldumwandlung und 45.462 für externe Kompensationsmaßnahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die Maßnahme ist ebenfalls durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Wismar und der MV Werften Fertigmodule Property GmbH (unterzeichnet mit Datum vom 6. März 2018) gesichert.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklung, hier insbesondere zur Optimierung eines bereits gewerblich genutzten Standortes mit sehr guter vorhandener Infrastruktur wird die Planung begrüßt. Die vorgelegte Planung wird als sinnvoll und umweltverträglich eingeschätzt.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die während des Planverfahrens vorgebrachten planungsrechtlich relevanten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger und Unternehmen wurden im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 2 Abs. 3 BauGB geprüft. Bei der Erarbeitung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes fanden folgende Anregungen Berücksichtigung:

- Hinweis auf die Inanspruchnahme der Überleitungsvorschriften nach Änderung des BauGB durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.Mai 2017
- Beachtung, dass das Plangebietes nicht in der Trinkwasserschutzzone gelegen ist und entsprechender Vermerk in der Begründung
- Aufnahme von Hinweisen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere zur Oberflächenwasserbeseitigung sowie zum Brandschutz und Löschwasser in die Begründung
- Aufnahme von Hinweisen zum Immissions- und Klimaschutz in die Begründung
- Darstellung einer Fläche für Wald in der Planzeichnung einschließlich entsprechender Erläuterungen in der Begründung

Weitere Anregungen und Hinweise waren bereits Bestandteil des Planentwurfes bzw. wurden in die Textlichen Hinweise und/oder die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Geäußerte und für das Planverfahren zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevante Anregungen und Hinweise fanden bzw. finden bei weiterführenden Planungen (z.B. in der verbindliche Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 6/91, 3. Änderung bzw. bei Erstellung der Bauantragsunterlagen) Berücksichtigung.

Der Bauleitplanung entgegenstehende Belange wurden im Planverfahren nicht geltend gemacht.

Wismar, den 30.08.2018



Thomas Beyer
Bürgermeister
Hansestadt Wismar