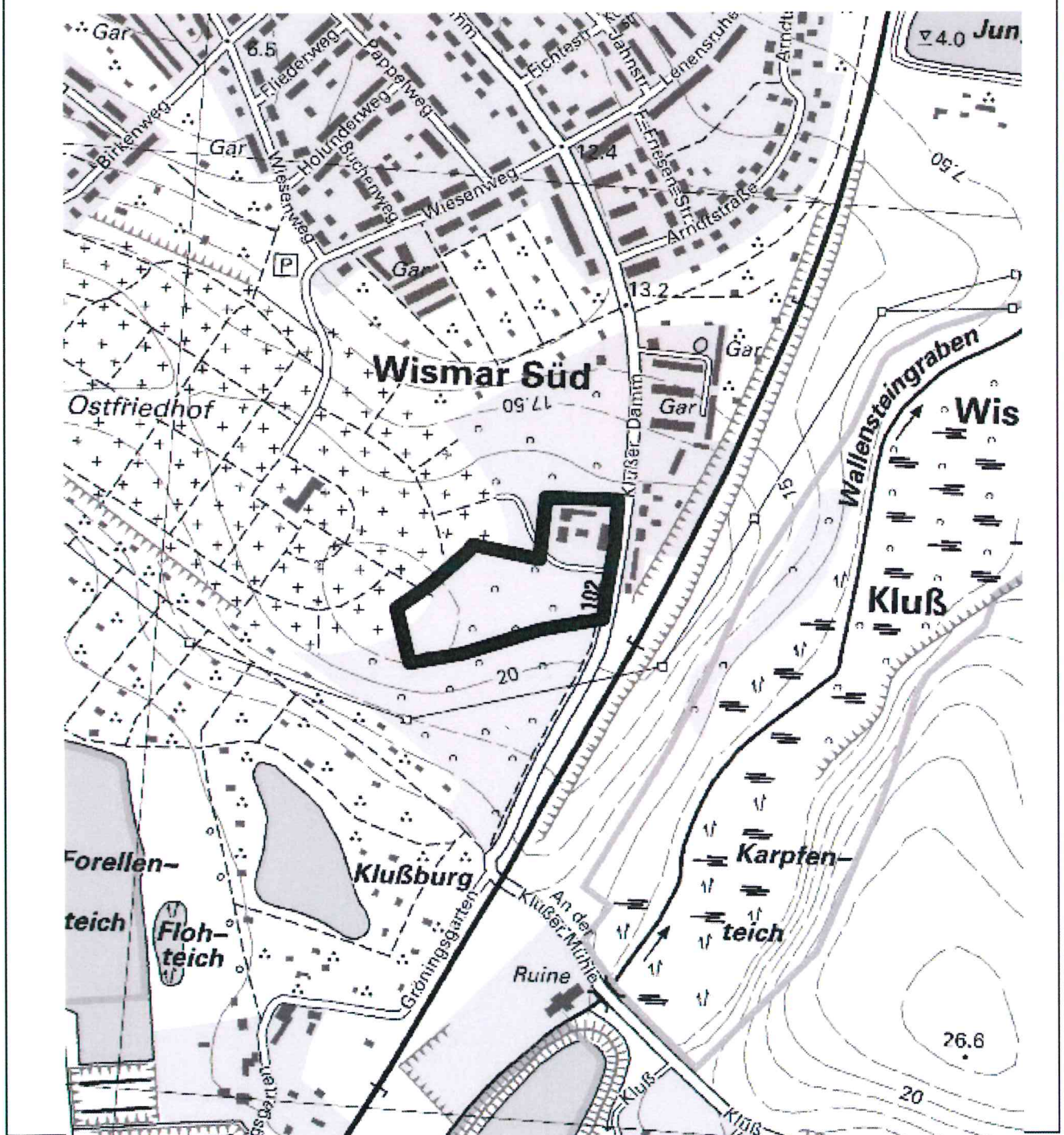


ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

ZUR 60. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES "UMWANDLUNG VON GEWERBLICHER BAUFLÄCHE UND ZU ENTWICKELNDER GRÜNFLÄCHE IN WOHNBAUFLÄCHE IM BEREICH KLUßER DAMM"

STAND: JANUAR 2017



Inhaltsverzeichnis

1 - VORBEMERKUNG

2 - VERFAHRENSABLAUF

3 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE

4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

5 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

6 - PRÜFUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

1 - VORBEMERKUNG

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist der 60. 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 - VERFAHRENSABLAUF

Die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar „Umwandlung von gewerblicher Baufläche und zu entwickelnder Grünfläche in Wohnbaufläche im Bereich Klußer Damm“ ist nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 14.12.2016 mit Ablauf des 21.01.2017 rechtswirksam.

Am 26.03.2015 beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Aufstellung eines Verfahrens zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in der Zeit vom 29.04.2015 bis 02.06.2015 nach § 4 (1) BauGB sowie in der Zeit vom 20.08.2015 bis 21.09.2015 nach § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Planentwurf erfolgten frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 27.04.2015 bis 29.05.2015 und gemäß § 3 (2) BauGB auf Beschluss der Bürgerschaft vom 30.06.2016 in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016.

Am 29.09.2016 fasste die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar nach Abwägung öffentlicher und privater Belange den Abschließenden Beschluss zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans.

3 - PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE

Ziel der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, im Bereich zwischen Ostfriedhof und der Straße Klußer Damm für die weiterhin große Nachfrage nach Eigenheimstandorten mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen.

Parallel erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33/15 „Wohngebiet Klußer Damm“.

Der Geltungsbereich der 60. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

4 - BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Mit der Erarbeitung des Planentwurfes zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erstellt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Mit der 60. Flächennutzungsplanänderung werden keine land- und forstwirtschaftliche Flächen

in Anspruch genommen.

Das Plangebiet befindet sich weder in internationalen noch in nationalen Schutzgebieten, auch nicht in Wasserschutzgebieten.

Das Gebiet ist durch Sukzessionsflächen geprägt und lässt sich dem Hauptbiotoptyp Brache der Verkehrs- und Industrieflächen zuordnen.

Im Plangebiet befindet sich ein verlandetes Kleingewässer mit temporärer Wasserführung, das als geschütztes Biotop registriert ist. Auf Grund der geringen Größe des Biotops und der Parzellenungenauigkeit von Darstellungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist es als solches im FNP und der 60. Änderung des FNP nicht ausgewiesen.

Die Flächengröße der Umwandlung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche wird nicht den Eingriff der Umwandlung von Grünfläche in Wohnbaufläche kompensieren können. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan müssen Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Im Planverfahren wurden auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG zum Schutz der streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten beachtet. Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem planbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

Im Ergebnis von schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass sich für die Wohnbauflächen im Nahbereich des Klußer Damm passive Schallschutzmaßnahmen ergeben, die im Rahmen der B-Planung als Festsetzungen aufzunehmen sind.

5 - BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 60. Änderung des FNP erging eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 24.09.2015, die im Wesentlichen landschaftsbildbezogene Aspekte enthielt.

Eine daraufhin erneute intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik ergibt indes keine Hinweise auf eine besondere Betroffenheit des Landschaftsbildes im Zuge der Realisierung einer Wohnbebauung am Klußer Damm. Die geplante Bebauung beansprucht keine exponierten Landschaftsteile wie Kuppen, Hanglagen und Uferzonen. Die Sichtbarkeit des Plangebietes wird nach realisierter Bebauung relief- und gehölzbedingt nur stark eingeschränkt möglich sein. Die hierbei wesentlichen Sichtachsen aus südlichen Richtungen sind im Übrigen durch eine umfangreiche Kleingartensiedlung und eine Hochspannungsleitung stark vorbelastet.

Weitere planungsrechtlich relevante Anregungen wurden in den Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nicht geäußert.

6 - PRÜFUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Wohnbaustandort Klußer Damm ist ein Standort von mehreren der Hansestadt Wismar, die sich z.Z. in der B-Plan-Aufstellung befinden. Er zeichnet sich im Vergleich zu anderen Standorten besonders wegen seiner naturräumlichen Lage und der dabei relativen Nähe zur Altstadt bzw. zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Nahversorger, Kindereinrichtungen, städtischer Nahverkehr, Fernradweg) aus.

Erste Bestrebungen für die Entwicklung dieser Fläche und zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gab es bereits 1995. Da dieses Verfahren zu keinem Abschluss gebracht werden konnte, wurde für die Neuplanung der Beschluss aus dem Jahre 1995 aufgehoben. Die Planungsabsichten der Hansestadt für dieses Gebiet haben sich geändert. Eine ehemalige Erweiterung des Friedhofes ist nicht mehr vorgesehen und für gewerbliche Bauflächen in diesem Bereich besteht für die Hansestadt kein Bedarf.

Wismar, den 24.01.2017


Thomas Beyer
Bürgermeister

