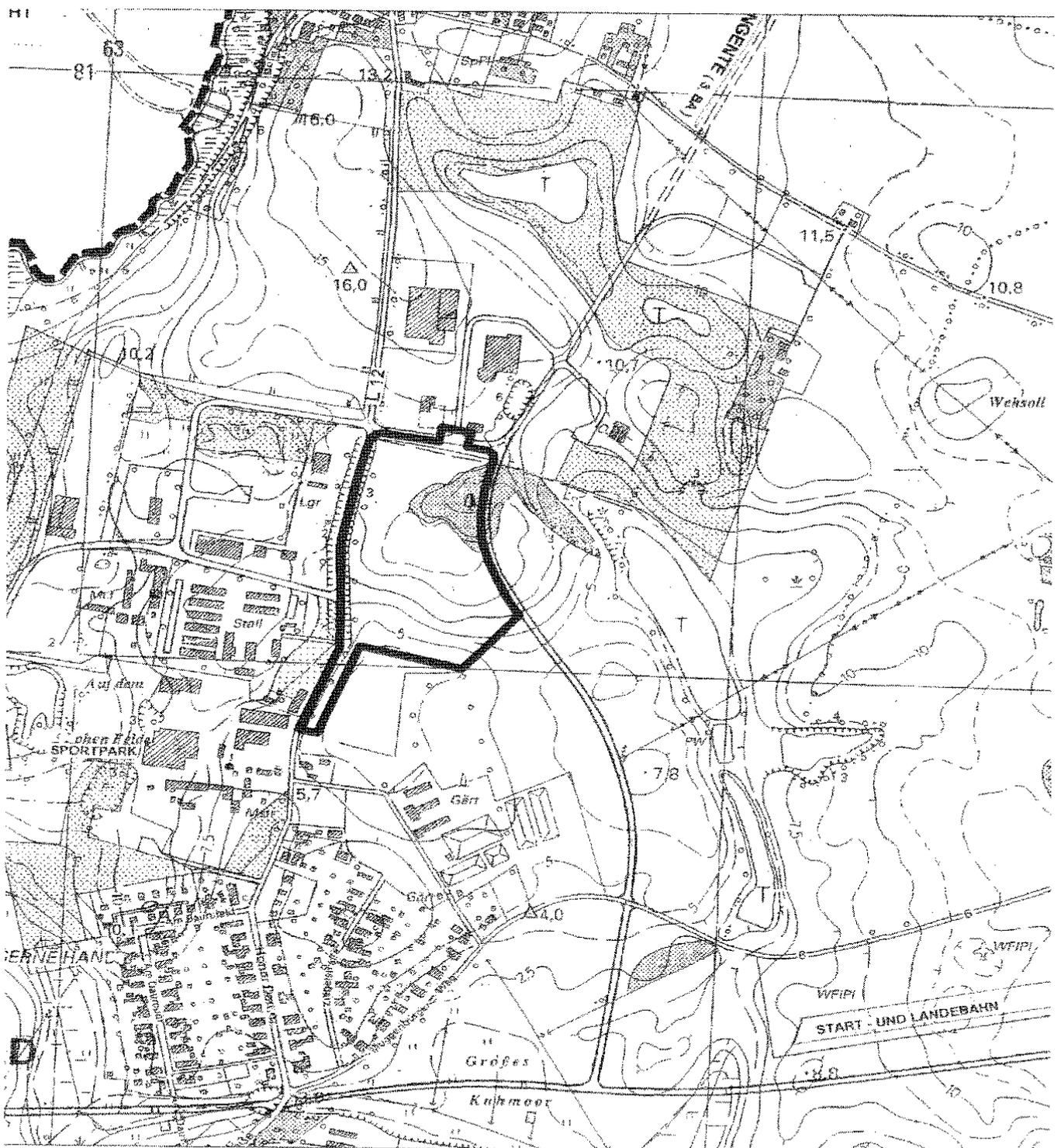


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 57/01 "GEWERBEGEBIET REDENTIN SÜD"

STAND: NOVEMBER 2004

RECHTSKRAFT



Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
 - 1.1. Allgemeines
 - 1.2. Geltungsbereich
 - 1.3. Einordnung der Planung
 - 1.4. Planungsabsichten und Ziele
2. Planinhalt
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 2.4. Baugestalterische / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.5. Erschließung
 - 2.5.1. Verkehr
 - 2.5.2. Ver- und Entsorgung
 - 2.5.3. Brandschutz
 - 2.6. UVP - Vorprüfung
 - 2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition
 - 2.6.2. Immissionsschutz
 - 2.6.3. Grünflächen / Naturschutz
Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 2.6.4. Bau- und Bodendenkmalpflege
 - 2.7. Geländeregulierung
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte
 - 3.2. Bodenordnung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

1.1. Allgemeines

Die Bürgerschaft hat am 30.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57/01 "Gewerbegebiet Redentin Süd" beschlossen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,4 ha.

1.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Hansestadt Wismar.
Die genaue Lage und der Umfang sind auf dem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: von der Straße Lütt Moor (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/90 „Gewerbe- und Sondergebiet Redentin“)
- im Osten: von der Osttangente sowie vom geschützten Landschaftsbestandteil Lucks Wiese
- im Süden: vom geschützten Landschaftsbestandteil Lucks Wiese sowie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48/97 „Wohngebiet Hoher Damm / Ziegelstraße“
- im Westen: von der Straße Hoher Damm

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 3954/2, 4152/4, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157/1, 4157/2, sowie 4160/4.
Das Areal wird derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) und als Waldfläche genutzt.

1.3. Einordnung der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als Fläche für die Landwirtschaft sowie Fläche für die Forstwirtschaft dargestellten Flächen.

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes „Fläche für die Landwirtschaft sowie Fläche für Wald im Bereich Redentin Süd / Eiserne Hand in Gewerbegebiet, Fläche für Wald sowie Grünfläche“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57/01.

1.4. Planungsabsichten und Ziele

In der Hansestadt Wismar besteht ein großer Bedarf an der Bereitstellung auch kleinerer Gewerbeflächen.

Als Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbegebiete Hoher Damm und Redentin bietet sich hierfür die Fläche zwischen dem ca. 300 m entfernten Wohngebiet Eiserne Hand und dem Gewerbegebiet Redentin sowie zwischen dem Gewerbegebiet Hoher Damm und der Osttangente (Nordostzubringer) an.

Durch die Osttangente erfolgt eine direkte verkehrliche Anbindung an die überregionalen Verkehrsstrassen: Bundesautobahnen A 20 / A 241 und Bundesstrassen. Dies führt zur Erhöhung der Attraktivität des Standortes Redentin für weitere gewerbliche Ansiedlungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes geschaffen.

In diesem Gebiet ist vorrangig die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen, wobei von zentraler Bedeutung die Schaffung neuer Arbeitsplätze ist.

Als Leitbild dient die Entwicklung eines Plangebietes mit hoher Gestaltungs- und Arbeitsqualität. Die Nutzungsdichte wird sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung orientieren und gesunde Arbeitsbedingungen gewährleisten.

Durch den Bau der Osttangente wurde die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Wald bereits dezimiert. Es entstanden mehrere Splitterflächen, die eine forstwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen. Da es sich bei der zwischen Osttangente und künftigem Gewerbegebiet gelegenen ca. 1,3 ha großen Fläche um eine ökologisch weniger wertvolle Waldfläche ohne nennenswerte forstwirtschaftliche Bedeutung handelt, andererseits aber der Gehölzbestand erhalten bleiben soll, bietet sich eine Festsetzung dieser Fläche als Grünfläche an.

Des Weiteren soll mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Weiterführung des Fuß- und Radweges entlang der Straße Hoher Damm vom Wohngebiet Eiserne Hand in Richtung Redentin planungsrechtlich gesichert werden.

2. Planinhalt

2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57/01 werden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet, öffentliche Straßenverkehrsfläche, private sowie öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der größte Teil des Plangebietes erhält eine Ausweisung als Gewerbegebiet.

Diese Festsetzung ist vor dem Hintergrund der weiterhin vorhandenen allgemeinen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, insbesondere auch unter dem Aspekt der besonderen Standortvorteile des Gebietes (direkte Anbindung an das überregionale Straßennetz, Nähe zu den

Gewerbegebieten Redentin, Hoher Damm und Haffeld sowie die Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung) zu sehen.

Im Gewerbegebiet soll vorrangig produzierendes, arbeitskräfteintensives Gewerbe angesiedelt werden, da hierfür bei einer Arbeitslosigkeit in der Region Wismar von derzeit ca. 21 % größter Bedarf besteht. Die Ansiedlungsstrategie zielt auf die Besiedelung des Gebietes insbesondere durch produktive Unternehmen.

Es werden einige lt. § 8 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen oder eingeschränkt:

Grundsätzlich sind im Geltungsbereich Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen.

Mit dieser Festsetzung soll unerwünschten Entwicklungen, die der Revitalisierung der Innenstadt entgegenwirken, wie sie beispielsweise durch das Ausweichen des Einzelhandels in periphere Stadtbereiche entstehen, vorgebeugt werden.

Mit der Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen im Zusammenhang mit der Produktion bzw. den Dienstleistungen der Betriebe werden diesen Unternehmen Rahmenbedingungen ermöglicht, die den Verkauf der hergestellten Produkte auch direkt am Ort der Produktion einschließen (Direktvertrieb).

Des Weiteren wird die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Diese ist auf die im Regionalen Raumordnungsprogramm ausgewiesenen Eignungsräume zu beschränken, um Nutzungskonflikte mit den Belangen des Naturschutzes, des Fremdenverkehrs und ähnliches auszuschließen und eine technische Überformung der Landschaft zu verhindern.

Im Bereich der Hansestadt Wismar ist kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Deshalb sollen diese auch im Plangebiet ausgeschlossen sein.

Im Plangebiet ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Um dem Wunsch der Unternehmen nach ausreichender Sicherheit für Betriebsgrundstück und Betriebsanlagen Rechnung zu tragen, wird die Festsetzung über die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen auf den gewerblich genutzten Grundstücken getroffen. Es muss aber sichergestellt sein, dass auch nach Errichtung von Wohnungen der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt und die Wohnnutzung zu keinerlei Einschränkungen der in Gewerbegebieten zulässigen Produktion führt. Deshalb wird die Zulässigkeit von Wohnungen auf eine je Unternehmen und ausnahmsweise, d.h. nach Prüfung eingeschränkt. Die Wohnung ist innerhalb eines Betriebsgebäudes zu errichten.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Angabe der maximalen Gebäudeoberkanten bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Ausweisung der höchstmöglichen Grundflächenzahl erfolgt im Hinblick auf eine gewünschte Konzentration der Gewerbeansiedlungen auf wenige Standorte im Stadtgebiet und deren maximale Auslastung. Durch diese Strategie wird insgesamt gesehen in der Hansestadt Wismar eine geringere Versiegelung erreicht, als wenn viele Gewerbegebiete mit einer geringeren Grundflächenzahl ausgewiesen werden würden (größere, weiträumige Flächen, die durch gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt wären sowie höheres Verkehrsaufkommen).

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll höchstens 9 m betragen.

Durch die Festsetzung dieser maximalen Gebäudehöhe erfolgt im wesentlichen eine Anpassung an die bereits vorhandene bzw. z. Zt. entstehende Umgebungsbebauung im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 2/90.

Ausgenommen von dieser Begrenzung sind technische Anlagen oder z.B. Schornsteine, die zur Betreibung der anzusiedelnden gewerblichen Unternehmen erforderlich sind.

Zur Konkretisierung der textlichen Festsetzung Höhe baulicher Anlagen werden Bezugspunkte definiert.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufensterausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Errichtung von Hochbauten ist nur innerhalb der Baugrenzen möglich.

Betriebstechnologisch bedingte Umfahrten sowie nicht überdachte Stellplätze (außer Dauerstellplätze, z.B. für Container) und ebenerdige Lagerplätze (außer für Silage und schwer zu transportierende Materialien) sind auf Flächen ohne Festsetzung einer Pflanzbindung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Auf die erforderliche Einhaltung des Sicherheitsabstandes (Schutzstreifen) zur bestehenden Gashochdruckleitung entlang der Straße Hoher Damm wird hingewiesen. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Leitungseigentümerin Stadtwerke Wismar GmbH zulässig.

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

Diese Festsetzungen ermöglichen den ansiedlungswilligen Unternehmen eine hohe Flexibilität bei der Planung und Umsetzung ihrer Betriebskonzepte. Die heutigen Anforderungen an moderne Unternehmen verlangen teilweise große, überdachte Hallen. Die Hansestadt Wismar möchte die ansiedlungswilligen Firmen bei der Ausarbeitung der Projekte möglichst wenig einschränken. So sollen die Festsetzungen einen flexiblen Handlungsrahmen darstellen.

Auch auf Grund der bereits in den benachbarten Gewerbegebieten Redentin und Hoher Damm entstandenen Bauten stellen Gebäude, die entsprechend dieser Festsetzungen errichtet werden, keine weiteren Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes dar.

2.4. Baugestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen und Werbeanlagen werden getroffen, da diese unmittelbar in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken und damit Vorgaben zur Gestaltung des öffentlichen Raumes gegeben werden sollen.

Des Weiteren haben die Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche neben der Funktion, den naturschutzrechtlichen Eingriffsumfang zu reduzieren bzw. einen entsprechenden Ausgleich zu schaffen, auch eine gestalterische Bedeutung.

2.5. Erschließung

2.5.1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Lütt Moor.

Diese ist über den Hohen Damm sowie über den bereits fertiggestellten Teil der Osttangente erreichbar.

Teilweise realisiert ist die weitere Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 20, A 241, B 105) über den Nordostzubringer (Osttangente). Dieser schafft gleichzeitig eine direkte Verbindung zum Gewerbe- und Industriegebiet Haffeld sowie zum Seehafen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, die in einer Wendeanlage mündet.

Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche beträgt 9,25 m.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche wird nachrichtlich dargestellt und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur von der öffentlichen Straße aus zulässig. Ausschließlich für Grundstückszufahrten darf der festgesetzte Pflanzstreifen zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche unterbrochen werden.

Die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Nach LBauO M-V erforderliche private Kfz- Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Straße Hoher Damm geführt.

2.5.2 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt durch den Straßenbaulastträger in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar (EVB) sowie den Versorgungsträgern Stadtwerke Wismar GmbH (SWW), Stromversorgung Wismar GmbH (SVW) und Telekom AG.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 26.09.1996.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie (MS-Netz) kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH (SWW) (nach Fusion mit der Stromversorgung Wismar GmbH (SVW)) sichergestellt werden.

Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorliegen konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Erdgas versorgt werden.

Fernmeldeversorgung

Durch die Telekom AG oder einen anderen privaten Anbieter kann die Fernmeldeversorgung gesichert werden.

Der konkrete Bedarf ist durch die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe dem jeweiligen Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen mitzuteilen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage gesetzlicher Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen der Hansestadt Wismar.

Von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

2.5.3 Brandschutz

Aufgrund § 2 Abs. 1c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfsleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Bei einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung im Einzelfall ist eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich. Hierfür hat der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Entsprechend des Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ sind für das Plangebiet 96 m²/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind auf die HVW und VW 200 AZ-Leitung (Wasser) Hydranten nach den anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Erst dann besteht die Möglichkeit, die bereitzustellende Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden so weit zur Verfügung zu stellen, wie es das vorgelagerte Rohrnetz der Stadtwerke Wismar GmbH erlaubt.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

Bei Einbau von Absperranlagen ist die Schließung Wismar zu verwenden. Für die Schließung Wismar ist mit dem Bauamt, SG Verkehr Rücksprache zu halten.

2.6. UVP - Vorprüfung

Die UVP-Vorprüfung (Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG) für das geplante Gewerbegebiet Redentin Süd wurde im Auftrag der Hansestadt Wismar vom Planungsbüro Inge Gerecke, Schwerin durchgeführt.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht zu erwarten sind. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht nicht.

Die Ergebnisse der UVP-Vorprüfung werden der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57/01 als Anlage 1 beigelegt.

2.6.1. Technischer Umweltschutz / Altlasten und Munition

Das Plangebiet wurde bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Es besteht kein konkreter Verdacht auf Altlasten.

Allgemein gilt:

Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist die zuständige Umweltbehörde unverzüglich zu informieren und nach den Vorgaben dieser Behörde zu handeln.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes verpflichtet.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Da es nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen ist, dass auch in nicht kampfmittelbelasteten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind Tiefbauarbeiten im gesamten Plangebiet mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst M-V zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Laut §§ 68 ff Sicherheits- und Ordnungsgesetz (SOG) MV ist der Eigentümer einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die Verkehrssicherungspflicht über sein Eigentum.

Gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Mecklenburg Vorpommern (GS M-V Gl. Nr. 2011-1-1) ist nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. eine durch ihn beauftragte Stelle der Umgang mit Kampfmitteln gestattet. Wird eine andere Stelle durch den Munitionsbergungsdienst mit dem Sondieren und dem Bergen von Kampfmitteln beauftragt, so obliegt die Fachaufsicht dem Munitionsbergungsdienst.

2.6.2. Immissionsschutz

Die Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Gewerbeansiedlungen im Plangebiet erfolgte im Rahmen des Schallgutachtens 1643/02 durch das Ingenieurbüro Goritzka akustik, Leipzig.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung der immissionsrelevanten Umgebung wurden schalltechnische Emissionskontingente (flächenbezogene Schalleistungspegel) für die geplanten Gewerbeflächen berechnet (Zusatzbelastung). Die sich damit ergebende Gesamtbelastung hält die Beurteilungskriterien an der schutzbedürftigen Bebauung im Umfeld des Plangebietes (Orientierungswerte nach DIN 18005) ein.

Zur Absicherung der Gesamtsituation aus schalltechnischer Sicht werden die im Schallgutachten ermittelten Emissionskontingente planungsrechtlich wie folgt festgesetzt:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel folgenden Werte nicht überschreiten:

tags	60 dB(A)/m ²
nachts	55 dB(A)/m ²

Des Weiteren erfolgt die Darstellung von Lärmpegelbereichen mit der Festsetzung, dass die Außenbauteile der Gebäude mindestens die in der DIN 4109, Pkt. 5 aufgeführten Anforderungen erfüllen müssen.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Nutzer der im Plangebiet zulässigen Büroräume sowie der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen vor der vorhandenen bzw. der zu erwartenden Belastung durch Verkehrslärm zu schützen.

Die Außenbauteile müssen entsprechend der DIN 4109, Pkt. 5 folgende erforderliche Schalldämm-Maße erf. R'_w aufweisen:

im Lärmpegelbereich III	
Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB
Büroräume u.ä.	30 dB
im Lärmpegelbereich IV	
Aufenthaltsräume in Wohnungen	40 dB
Büroräume u.ä.	35 dB
im Lärmpegelbereich V	
Aufenthaltsräume in Wohnungen	45 dB
Büroräume u.ä.	40 dB

2.6.3. Grünflächen / Naturschutz Eingriffe in Natur und Landschaft

Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet ist Bestandteil des Nordwestmecklenburgischen Hügellandes und befindet sich im Großraum der Wismar-Bucht.

In großem Maße wurde diese Landschaft durch die Eiszeit geprägt.

An verschiedenen Stellen sind Relikte der ursprünglichen Landschaft noch vorhanden oder erkennbar. Feuchte Niederungen, Sölle und Tümpel zählen ebenso dazu wie die kuppigen Höhenzüge im Landschaftsgroßraum.

Durch die sich im Laufe der Jahrhunderte immer weiter ausdehnende Stadt Wismar wurde die ehemalige Landschaftsstruktur in den Hintergrund gedrängt oder sogar zerstört und es dominieren nach und nach die baulichen Strukturen.

So stellt sich eine aufgelockerte Siedlungsstruktur dar, die für die Ortsrandlage kennzeichnend ist, Dabei blieben im wesentlichen die morphologischen Großräume erhalten, die sich als größere Höhenunterschiede in diesem Bereich darstellen.

Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Mit dem Bauvorhaben sind durch die Neuversiegelungen von Oberflächen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Größe der neu zu versiegelnden Flächen:

 Bebaute Flächen: 27.138 m²

 Verkehrsflächen: 5.958 m²

Die Eingriffe erfolgen auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, einem Biotoptyp von geringer Bedeutung.

Die vorhandene Waldfläche bleibt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzfläche erhalten und ist naturschutzrechtlich nicht durch den Eingriff betroffen.

Die Änderung der Nutzung Fläche für Wald in Grünfläche bedeutet materiell keine Änderung. Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 6.1 ist die vorhandene Gehölzfläche zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Pappeln sind langfristig durch einheimische standortgerechte Baumarten zu ersetzen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird als „Schutzzone“ zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem geschützten Landschaftsbestandteil Lucks Wiese eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt und entwickelt. Somit sind negative Auswirkungen durch das Gewerbegebiet auf den benachbarten geschützten Landschaftsbestandteil nicht anzunehmen.

Zum Schutz der Lucks Wiese, einer Feuchtwiese mit außerordentlich seltenen und schützenswerten Pflanzen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, ist es nicht zulässig, in einem 50 m breiten Streifen entlang der Plangebietsgrenze die Bodenstruktur zu verändern, mit Baumaschinen zu fahren, Baustelleneinrichtungen anzulegen, Erdstoffe abzutragen oder zwischenzulagern u.ä.

Da der Bestand dieser seltenen Pflanzen von dem störungsempfindlichen Gleichgewicht zwischen Wasserrückhaltung des Bodens und Drainage durch den vorhandenen Vorflutgraben abhängt und dieses Gleichgewicht durch Grabenvertiefung oder Zuschlämmen empfindlich gestört werden könnte, ist es zudem zwingend erforderlich, einen 20 m breiten Streifen entlang der Plangebietsgrenze der natürlichen, ungestörten Selbstentwicklung zu überlassen.

Ein landschaftspflegerischer Ausgleich entsprechend der Naturschutzgesetzgebung erfolgt im Zusammenhang der Gesamtbilanzierung auf Grundlage der Biotoptypen. Er kann innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Es werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt (Grünordnerische Festsetzungen).

Die Bilanzierung wird der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 57/01 als Anlage 2 beigelegt.

Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen

Zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Zielstellung werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Diese bestimmen insbesondere Art und Maß der Bepflanzung auf den ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sowie im Baugebiet.

Die Festsetzung 6.2.3. erfolgt aufgrund der vorhandenen Gashochdruckleitung, in deren unmittelbarer Nähe aus Sicherheitsgründen Baumpflanzungen nicht zulässig sind.

Landschaftsbild

Als Beobachtungskriterien zur Einschätzung des Landschaftsbildes werden folgende Punkte herangezogen:

- Geländere relief,
- Landschaftsgliederung
- Landschaftsnutzung sowie
- Störfaktoren.

Das Landschaftsbild im Planungsraum und seiner Umgebung wird durch sanft verlaufende Hügel mit Höhenunterschieden von 10-15 m geprägt. Raumbildender Baumbestand ist in Form eines kleinen Waldes vorhanden.

Vorherrschende Nutzung im Bearbeitungsgebiet ist der Ackerbau (Nutzung im vergangenen Jahr als Rapsfeld).

Störfaktoren treten innerhalb des Plangebietes derzeit nicht auf. Sie ergeben sich auf Grund der bereits erfolgten bzw. in Planung und Bau befindlichen Maßnahmen in der Umgebung: Osttangente, Gewerbegebiete Hoher Damm und Redentin (Fa. Hellmonds).

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild verändert.

Allerdings ist die visuelle Beeinträchtigung als Folge der geplanten Bebauung angesichts der Einbindung in den Stadtorganismus und des schon durch die gewerblichen Nutzung in der Umgebung (Gewerbegebiete Redentin und Hoher Damm) geprägten Zustandes nicht erheblich.

Die wichtigsten Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffs in das bestehende Landschaftsbild sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere zur maximalen Höhe der Gebäude. Diese entsprechen den schon errichteten Gebäuden in den benachbarten Gewerbegebieten.

Entlang der Bauflächen sind 5 m breite Pflanzstreifen vorgesehen, die einen landschaftlichen Rahmen für des Gewerbegebiet bilden.

An der südlichen Seite der Bauflächen ist das Gelände entsprechend der neuen Höhenverhältnisse in landschaftlicher Form zu gestalten, technische Böschungsausbildungen sind zu vermeiden.

Innerhalb der zu entwickelnden Wiesenfläche sind großräumig Gehölzgruppen zu pflanzen, die zur räumlichen Gliederung und zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Struktur beitragen können.

Des Weiteren werden zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild sowie auch zur Gestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Straßen in Bereichen des Gewerbegebietes, die in diesen öffentlichen Raum hineinwirken, zusätzlich zu den grünordnerischen Festsetzungen zur Anlage von bepflanzten Flächen entlang der Grundstücksgrenzen auch Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen getroffen.

Versiegelungsbilanz / Wasserhaushalt

Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes statt, da der Planbereich heute vollständig unversiegelt ist. Die Realisierung des Bebauungsplanes führt zu einer erheblichen Zunahme der Versiegelung.

Durch die Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen ergibt sich ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser.

Mit gezielten Maßnahmen sollte versucht werden, das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet zu belassen. Das kann erfolgen durch offene Belagsarten bei Wegen und Plätzen und die Versickerung in den Freiflächen. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist nicht vorgesehen.

Lokalklima

Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Kleinklima aus.

Am Tage nehmen Stein- und Asphaltflächen, Mauern und Dächer wesentlich mehr Wärme auf als offene Flächen. In der Nacht geben sie dann die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab.

In der freien Landschaft dagegen wird ein Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers verwandt, so dass im Vergleich mit bebauten Flächen eine wesentlich geringere Erwärmung sowie Wärmespeicherung erfolgt.

Eine wirksame Minderung negativer klimatischer Effekte bei einer Bebauung ist neben der Begrünung möglichst vieler Fassaden- und Dachflächen durch eine Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen Freiflächen mit Bäumen zu erreichen.

2.6.4. Bau- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmalpflege

Baudenkmalpflegerische Belange werden im Plangebiet nicht berührt.

Bodendenkmalpflege

Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um einen urgeschichtlichen Siedlungsplatz, dessen exakte Ausdehnung und Erhaltungszustand bislang nicht eindeutig bestimmt ist.

Angesichts der topografischen Gegebenheiten ist eine Ausdehnung des Bodendenkmals bis in das Plangebiet möglich. Auch ist aufgrund der für eine prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topografischen

Beschaffenheit des Geländes mit dem Vorhandensein weiterer Bodendenkmale zu rechnen.

Für Vorhaben im Plangebiet ist eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen wird:

*Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Genehmigung des Vorhabens ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden:*

Im gesamten Bereich des o.g. Vorhabens muss baubegleitend zu den Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des bekannten Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Um Verzögerungen im Baufortschritt zu vermeiden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zu Bergung und Dokumentation zu informieren.

2.7. Geländeregulierung

Zur optimalen Gestaltung und technologisch sinnvollen Ausnutzung des Gewerbegebietes sind mit Berücksichtigung der vorhandenen Geländestruktur einige Regulierungs- und Anpassungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft insbesondere die unmittelbar an der künftigen Osttangente gelegenen Flächen (hier entstanden durch den Bau der Osttangente neue Höhenlagen) sowie den südlichen Bereich. In diesem wird nach Bildung einer Plateaufläche für das Gewerbegebiet die bereits bestehende Böschung noch ausgeprägter erscheinen. Entsprechend der neuen Höhenverhältnisse ist das Gelände in landschaftlicher Form zu gestalten, technische Böschungsausbildungen sind zu vermeiden.

Zum Schutz des benachbarten geschützten Landschaftsbestandteils Lucks Wiese ist es nicht zulässig, in einem 50 m breiten Streifen entlang der Plangebietsgrenze die Bodenstruktur zu verändern, mit Baumaschinen zu fahren, Baustelleneinrichtungen anzulegen, Erdstoffe abzutragen oder zwischenzulagern u.ä. (siehe auch Pkt. 2.6.3 Grünflächen / Naturschutz).

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Zahlen und Werte

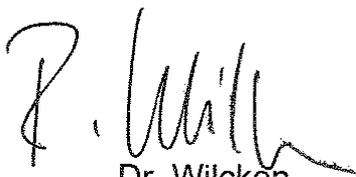
Geltungsbereich des Bebauungsplanes		74.334 m²	100 %
(Bruttobauland)			
1.	Nettobauland GE- Bereich	33.923 m²	45,64 %
2.	Öffentliche Grünfläche	20.483 m²	27,56 %
3.	Private Grünfläche	12.605 m²	16,95 %
4.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.323 m²	9,85 %
	Erschließungsstraße	3.232 m ²	
	Fuß- und Radweg	4.091 m ²	

3.2. Bodenordnung

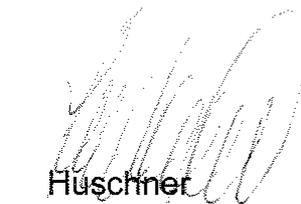
Zur Realisierung der Planung sind Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sollte eine freiwillige Regelung mit den betroffenen Eigentümern nicht möglich sein, so behält sich die Hansestadt Wismar das gesetzliche Verfahren der Umlegung (§ 45 - 79 BauGB) vor.

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 28.10.2004
ausgefertigt am: 18.11.2004



Dr. Wilcken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter Bauamt
u. Abt.-leiter Planung

ANLAGE 1

Hansestadt Wismar

Bebauungsplan 57/01
Gewerbegebiet Redentin Süd

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG

1.0 Merkmale des Vorhabens

Geplant ist ein Gewerbegebiet in der Hansestadt Wismar, das sich folgendermaßen darstellt:

Lage:	Nördliche Stadtrandlage
Angrenzende Flächen:	im Norden: Gewerbe- und Sondergebiet Redentin
	Im Osten: Im Bau befindliche Osttangente der Stadt Wismar
	Im Süden: Feuchtwiesen mit Erlenbruchwald geschützte Biotope gem. § 20 Bundesnaturschutzgesetz
	Im Westen: Landesstraße 104 Hoher Damm und Gewerbegebiet Hoher Damm
Größe des Vorhabens:	74.326 m ²
Geschätzte Größe der Neuversiegelungen:	Gewerbegebiet mit Festsetzungen der baulichen Nutzungen in folgender Form: Grundflächenzahl: 0,8 Höhenentwicklung der Gebäude: max. 9 m
Erschließung des Plangebietes:	Ausbau einer Zufahrtsstraße, abzweigend von der Straße Lütt Moor. Die Stichstraße endet mit einer Wendeanlage innerhalb des Plangebietes.
Vorhandene Nutzungsformen:	Ackerfläche, Waldfläche

2.0 Wirkfaktoren

Beeinträchtigung durch Lärm: Das nächste Wohngebäude befindet sich in ca. 250 m Entfernung von dem Plangebiet.
Die geplante Bebauung mit Gewerbeansiedlungen kann mit zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Lärm auf die angrenzenden Wohngebiete verbunden sein.
Für die angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbe- und Sondergebiete liegen bereits festgesetzte Schallkontingentierungen vor.
Im Hinblick auf die bereits vorhandenen Lärmbeeinträchtigungen durch die angrenzenden Gewerbegebiete und zur Festsetzung von noch zu erwartenden Schalleistungspegeln auf dem Plangebiet sollte ein Lärmgutachten erstellt werden.
Auf Grundlage dieses Lärmgutachtens können konkrete Festsetzungen für das Plangebiet getroffen werden, so dass

eine Beeinträchtigung des Wohngebietes ausgeschlossen werden kann.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Beeinträchtigung durch Schadstoffimmissionen:

In der derzeitigen Planungsphase ist davon auszugehen, dass keine schadstoffimmissionserzeugenden Betriebe angesiedelt werden.
Im Einzelfall ist für konkrete Vorhaben, die ein nachfolgendes Zulassungsverfahren erforderlich machen, z.B. bei nach BimSchG genehmigungspflichtigen Anlagen, im Zusammenhang mit der Baugenehmigung für den jeweiligen Gewerbebetrieb eine Prüfung durchzuführen und gem. der gesetzlichen Vorgaben können Auflagen erteilt werden.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Boden:

Es sind keine belasteten Böden vorhanden.
Probleme des Baugrundes im Hinblick auf die Tragfähigkeit bestehen nicht.
Mit den geplanten Bebauungen einschl. der Anlage von Wegen und Straßen sind zusätzliche Versiegelungen verbunden.
Zur Minimierung der Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelungen tragen folgende Festlegungen bei:
. Die Befestigung der Stellplatzflächen erfolgen mit offenporigen Materialien wie Rasengittersteine und Pflaster auf Fuge.
. Je sechs angefangener Stellplätze ist ein großkroniger einheimischer Laubbau zu pflanzen.
Der Ausgleich für die zusätzlichen Versiegelungen gem. der Naturschutzgesetzgebung wird im Zusammenhang mit den ausgewiesenen landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen gesichert.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Abfall:

Im Vorfeld der Planung gibt es keine Hinweise, dass Betriebe angesiedelt werden, die mit umweltbeeinträchtigenden Abfällen verbunden sind.
Im Einzelfall wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei von der öffentlichen Entsorgungspflicht ausgeschlossenen Abfällen, der Abfallerzeuger verpflichtet ist, die Abfälle nach den Bestimmungen des Kreislandwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Wasser:

Mit der Ansiedlungen von Gewerbebetrieben sind im derzeitigen Planungsstadium keine Beeinträchtigungen auf das Grundwasser bekannt.
Es wird festgesetzt, dass das anfallende Abwasser, Oberflächenwasser und Schmutzwasser, im Trennsystem abgeführt wird. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erfolgt gemäß der Abwassersatzung der Hansestadt Wismar.
Ein Teil des Oberflächenwasser kann an Ort und Stelle, durch

die Verwendung von offenporigen Oberflächen, versickern.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Unfallrisiko: Im Vorfeld der Planung gibt es keine Hinweise, dass Betriebe angesiedelt werden, die mit einem Unfallrisiko verbunden sind.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Natur und Landschaft: Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet bereits durch vorangegangene Überplanungen hinsichtlich der Naturnähe ganz wesentlich beeinträchtigt ist. Die ehemalige Landschaftsstruktur ist nur noch kleinräumig erkennbar. Es dominieren zunehmend bauliche Strukturen, die mit ihren Umweltauswirkungen eine gewissen Vorbelastung darstellen.

Mit dem Bauvorhaben sind durch die Neuversiegelungen von Oberflächen Eingriffe auf Natur und Landschaft verbunden.

Größe der neu zu versiegelnden Flächen:

Bebaute Flächen: 24.146 m²

Verkehrsflächen: 6.107 m²

Die Eingriffe erfolgen auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen, einem Biototyp von geringer Bedeutung.

Die vorhandene Waldfläche ist nicht durch den Eingriff betroffen.

Auswirkungen auf die südlich des Plangebietes gelegene Wiese als geschützter Landschaftsbestandteil sind nicht anzunehmen.

Ein landschaftspflegerische Ausgleich entspr. der Naturschutzgesetzgebung erfolgt im Zusammenhang der Gesamtbilanzierung auf Grundlage der Biototypen.

Eingriffe auf das Landschaftsbild entstehen durch die umfangreichen Flächenplanierungen zur Anlage der Bauflächen.

Zur Minimierung der Eingriffe werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Entlang der Bauflächen sind 5 m breite Pflanzstreifen vorgesehen, die einen landschaftlichen Rahmen für das Gewerbegebiet bilden.
- An der südlichen Seite der Bauflächen ist das Gelände entsprechend der neuen Höhenverhältnisse in landschaftlicher Form zu gestalten. Technische Böschungsausbildungen sind zu vermeiden.
- Innerhalb der zu entwickelnden Wiesenfläche sind großräumig Gehölzgruppen zu pflanzen, die zur räumlichen Gliederung und zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Strukturen beitragen können.

Ein Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe erfolgt im Zusammenhang mit der Gesamtbilanzierung auf Grundlage der Biototypen.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

3.0 Standort des Bauvorhabens

3.1 Nutzungskriterien

Vorhandene Nutzung: Fläche für Land- und Forstwirtschaft

Biotoptypen: Laubwald mit einheimischen und nicht einheimischen Gehölzarten, im Entwicklungsstadium des Vorwaldes, mit umfangreichem Pappelbestand
Acker, intensiv genutzt

Das Plangebiet ist Bestandteil einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar als „Fläche für Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft dargestellten Flächen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die „Fläche für die Landwirtschaft im Bereich Redentin Süd“ in „Gewerbegebiet“ ist in Vorbereitung.

BEWERTUNG: Keine Fläche mit besonderer Bedeutung für die Land- und Forstwirtschaft.

Wohngebiet: Das nächste Wohngebiet befindet sich in ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Bodendenkmale: Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich um einen urgeschichtlichen Siedlungsplatz, dessen exakte Ausdehnung und Erhaltungszustand nicht eindeutig bestimmt ist.
Im Bebauungsplan sind Festlegungen getroffen worden, die eine Beeinträchtigung der vermuteten Bodendenkmale verhindern.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

Weitere standortbezogene Kriterien:

- Keine Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen und Tiere
- Keine außergewöhnlichen klimatischen Bedingungen
- Keine Bereiche mit großem Erholungswert
- Keine empfindlichen Nutzungen wie Krankenhäuser, Altenheime und Schulen in den angrenzenden Flächen.
- Keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt
- Keine Flächen mit Altlasten oder Deponien.

3.2 Qualitätskriterien

Durch das Vorhaben sind keine Gebiete betroffen, in denen deutsche oder EU-weit festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

3.3 Schutzkriterien

Durch das Vorhaben ist kein Gebiet betroffen, das einen Schutzstatus besitzt.

Die vorhandene Laubwaldfläche, als geschützter Landschaftsbestandteil, befindet sich innerhalb des Plangebietes, wird aber durch das Bauvorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Es gibt keine Hinweise, dass im Zusammenhang mit dem ausgewiesenen FFH-Teilgebiet „Breitling“ und das EU-Vogelschutzgebiet „Küstenlandschaft Wismar-Bucht“ die südlich des Baugebietes gelegene Wiese als Vogelrastplatz genutzt wird.

Somit kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes und des EU-Vogelschutzgebietes ausgeschlossen werden.

BEWERTUNG: Keine erheblichen Umweltauswirkungen

4.0 Beurteilung der Erheblichkeit möglicher Auswirkungen

Mit dem Bauvorhaben besteht die Gefahr, dass folgende Umweltauswirkungen verbunden sein können:

<i>Beeinträchtigung durch Lärmemissionen:</i>	Bewertung: grenzüberschreitend und wahrscheinlich
<i>Maßnahmen zur Verhinderung:</i>	Anfertigung eines Lärmschutzgutachtens Auf Grundlage des Gutachtens sind die modifizierten Festsetzungen im Bebauungsplan für den Lärmpegel auszuarbeiten. Erhebliche Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete werden damit vermieden.
<i>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes :</i>	Bewertung = Hohe Wahrscheinlichkeit
<i>Maßnahmen zur Verhinderung:</i>	Mit der Festlegung der maximalen Gebäudehöhen von 9 m werden Voraussetzungen geschaffen, dass das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird. Weiterhin kann mit der Ausweisung der differenzierten Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes und auf der Wiesenfläche ein positiver Einfluss auf das Landschaftsbild genommen werden. Unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes ist es möglich, auf der zu entwickelnden Wiesenfläche das natürliche Geländeprofil annähernd zu erhalten. Technische Böschungsausbildungen am südlichen Rand des Gewerbegebietes sind zu vermeiden. Der Übergang von den bebauten Flächen zu der sich in südlicher Richtung anschließenden Wiese sind landschaftsgerecht auszuformen.

ZUSAMMENFASSUNG:

Die überschlägige allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des UVPG für das geplante Gewerbegebiet Redentin Süd hat ergeben, dass erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen nicht zu erwarten sind. Die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht nicht.

In Auswertung der einzelnen Prüfkategorien ist zusammenfassend zu beurteilen, dass mit dem Bauvorhaben Schutzgüter mit allgemeiner und geringer Bedeutung betroffen sind.

Die möglichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch festgesetzte Gestaltungs- und Minimierungsmaßnahmen verringert werden, so dass keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der landschaftspflegerische Ausgleich für die verbleibenden Eingriffe kann entsprechend der Gesamtbilanzierung, auf Grundlage der Biototypen, innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Als Kompensation für die Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Entwicklung einer Wiesenfläche auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Unterstützung der geplanten Biotopentwicklung durch Pflanzung von Gehölzgruppen.
Entwicklungsziel: artenreiche, naturnahe Wiese

2. Entwicklung des vorhandenen Waldbestandes als artenreicher Laubwaldbestand.
Die vorhandenen Pappeln sind langfristig durch einheimische Baumarten zu ersetzen.
Entwicklungsziel: artenreicher, naturnaher Laubwald

Voraussetzung dafür ist, dass die genannten Maßnahmen Bestandteil der Festsetzungen im Bebauungsplan werden.

ANLAGE 2

Bilanzierung nach "Hinweise zur Eingriffregelung" - Erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern **GEWERBEGEBIET REDENTIN-SÜD**

Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensationsfaktor	Versiegelungsfaktor	Beeinträchtigungsfaktor	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent
Acker							
. Versiegelung	11.770	1	1,5	0,5	1	2	23.540,00
. Versiegelung	21.327	1	1,5	0,5	0,75	1,5	31.990,50
. Unbebaut	15.913	1	1,5	0	1	1,5	23.869,50
. Unbebaut	12.719	1	1,5	0	0,75	1,125	14.308,88
Laubwald	4.183	1	1,5	0	1	1,5	6.274,50
Laubwald	8.422	1	1,5	0	0,75	1,125	9.474,75
Gesamtfläche	74.334						
BESTAND Flächenäquivalent							
GESAMT							109.458,13
Biotoptyp	Fläche m ²	Wert	Kompensationsfaktor	Entsiegelungsfaktor	Beeinträchtigungsgrad	Korrigierter Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent m ²
Anlage einer naturnahen Wiese mit Pflegeregime	13.632	2	3	0	1	3	40.896,00
	6.851	2	3	0	0,75	2,25	15.414,75
Bebaute Fläche des Gewerbegebietes	27.138	0	0	0	0,75	0	0,00
Private Grünflächen . Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	6.785	2	2,5	0	0,75	1,875	12.721,88
Öffent. Grünfläche . Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	1.365	2	3	0	0,75	2,25	3.071,25
Verkehrsflächen							
. Versiegelung	5.958	0	0	0	0,75	0	0,00
Gehölzfläche							
. Maßnahmen zur Entwicklungen des Bestandes	12.605	2	3,5	0	0,75	2,625	33.088,13
Gesamtfläche	74.334						
PLANUNG Flächenäquivalent							
GESAMT							105.192,00
Differenz Flächenbilanz							4.266,13