



SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR
über den

BEBAUUNGSPLAN NR: 78/10

"Wohngebiet Poeler Straße-Am Wallensteingraben"

umfassend die Flurstücke 4362/5, 4366/1, 4364 und 4365/4, Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden vom Wallensteingraben südl. der Straße Philosophenweg, im Osten vom Wallensteingraben westlich der Straße Philosophenweg, im Süden vom Flurstück 4373 - Poeler Straße 51 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/09 "Seniorenwohnanlage Poeler Straße"), im Westen von der Poeler Straße

B E G R Ü N D U N G

Inhaltsverzeichnis

Teil I

- 1. Zielstellung**
- 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes / Plangebietsgröße
 - 2.2 Beschreibung des Plangebiets
 - 2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzung
 - 2.2.2 Frühere Nutzung des Plangebietes
- 3. Rechtsgrundlagen / Verhältnis zu bestehenden Planungen**
 - 3.1 Rechtsgrundlagen
 - 3.2 Flächennutzungsplan
- 4. Planerisches Grundkonzept**
 - 4.1 Bauungskonzept
 - 4.2 Verkehrskonzept
- 5. Ver- und Entsorgung**
- 6. Planinhalte und Festsetzungen**
 - 6.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.1.4 Verkehrsflächen
 - 6.1.5 Nebenanlagen
 - 6.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen
 - 6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.2.2 Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen
- 7. Gewässerschutz**
 - 7.1 Trinkwasserschutz
 - 7.2 Gewässerschutz
- 8. Hochwasserschutz**
- 9. Immissionsschutz**
 - 9.1 Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz
 - 9.2 Lärmimmission
 - 9.3 Schallschutz
- 10. Altlasten und Abfallentsorgung**
 - 10.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft
 - 10.2 Abbruchmaßnahmen und Erdarbeiten
 - 10.3 Altlastenproblematik
 - 10.4 Kampfmittel- und Munitionsbelastung
- 11. Denkmalschutz**
- 12. Gesundheitsschutz**
- 13. Fischerrechtliche Belange**
- 14. Planungs- und Erschließungskosten**

Teil II
Umweltbericht
als gesonderter Teil der Begründung

Teil III
Anlagen

1. Bestandsplan

1. ZIELSTELLUNG

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m nördlich der Altstadt und südöstlich der Kreuzung Poeler Straße Philosophenweg. Nachdem die gewerbliche Nutzung dort vor vielen Jahren aufgegeben wurde, sind für diese Fläche schon einige städtebauliche Planungen erarbeitet worden, die sich bis zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht realisieren ließen. Inzwischen liegen andere Planungsziele vor, die eine geänderte städtebauliche Konzeption erfordern. Die letzte Planung, der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23/99 „Wohnanlage Am Mühlenbach“, ist mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar am 28.05.2009 aufgehoben worden.

Hauptziel der Planung ist die Beseitigung des gravierenden städtebaulichen Missstandes auf den innerstädtischen heute verwahrlosten Flächen. Mit der vorliegenden Planung möchte der Grundstückseigentümer eine städtebauliche Planung auf den Weg bringen, die durch ihre Flexibilität eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nutzung ermöglicht.

Durch die im Plan festgesetzte Bauweise und durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sowie durch die örtlichen Bauvorschriften wird gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung nicht nur an die vorhandene Bebauung der Poeler Straße und des Philosophenweges sondern auch an die geplante Bebauung innerhalb des benachbarten Plangebietes anpasst.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes / Plangebietsgröße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha (einschließlich Anschlussbereich an die Poeler Straße)

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Wismar
Flur	1
Flurstücke	4362/5, 4366/1, 4364, 4365/4

2.2 Beschreibung des Plangebietes

2.2.1 Lage im Siedlungsgebiet / umgebende Nutzung

Das Plangebiet liegt in Wismar Nord südöstlich der Kreuzung Poeler Straße/ Philosophenweg direkt am Wallensteingraben.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Poeler Straße und durch die vorhandenen Wohnbebauung an der Poeler Straße
- im Norden durch den Wallensteingraben südlich des Philosophenweges
- im Osten durch den Wallensteingraben entlang der Rabenwiese
- im Süden durch das Plangebiet des B-Planes Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“

Die Bebauung an der Poeler Straße ist vorwiegend dreigeschossig. Östlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet Am Kagenmarkt mit den 2-3geschossigen Wohngebäuden am Philosophenweg und den dahinter liegenden fünfgeschossigen Wohnblöcken.

Das Plangebiet ist bis auf die Böschungen zum Wallensteingraben abgesehen relativ eben. Die Geländehöhen liegen derzeit zwischen 2,10 m und 2,60 m ü. HN.

2.2.2 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Gewerbebrachfläche und stellt derzeit einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Es ist zu einem großen Teil versiegelt und mit Betriebsgebäuden, Werkstätten, Bürobaracken, Schuppen, Lagerhallen usw. bebaut. Die Freiflächen sind durch Pflasterwege, Betonplatten oder betonierte und geschotterte Flächen versiegelt (vergl. Bestandsplan in der Anlage).

Diese Anlagen wurden über ca. vier Jahrzehnte durch verschiedene Betriebe genutzt. Unter anderen befanden sich hier eine Baumaschinenwerkstatt, eine Kfz- Werkstatt, eine Lackier- und Malerwerkstatt, ein Entwicklergebäude, eine Lehrwerkstatt, eine Kantine und Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude mit entsprechenden Lagern für z.B. Farben, Öle und Dieselmotortreibstoff sowie ein Heizgebäude und ein Trafogebäude.

Die Gebäude und Flächen stehen seit vielen Jahren leer und verfallen zusehends. Außerdem sind die Freiflächen und Gebäude inzwischen stark mit Bauschutt, Haus- und Gewerbemüll belastet.

Direkt am Wallensteingraben hat sich im Böschungsbereich eine Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand entwickelt. Innerhalb des Gebietes entstanden über die Jahre hinweg einzelne Grünbereiche.

3. RECHTSGRUNDLAGEN / VERHÄLTNIS ZU BESTEHENDEN PLANUNGEN

3.1 Rechtsgrundlagen

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 318) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 690, 712)
- Gesetz für Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar weist die betroffenen Flächen des Plangebietes als Wohngebiet aus. Durch die Festsetzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im B-Plan wird dem Entwicklungsgebot entsprochen.

4. PLANERISCHES GRUNDKONZEPT

4.1 Bebauungskonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet vorbereitet.

Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	m ²	%
1.	Wohngebiet	14.061	80,24
2.	Verkehrsfläche		
	Zufahrtsstraße	1860	10,61
	Wirtschaftsweg	648	3,70
	Fläche für Gehweg	76	0,43
3.	Grünfläche	880	5,02
Gesamtfläche des Plangebietes		17.525	100,00

4.2 Verkehrskonzept

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Poeler Straße. Die vorgesehene Straße mit beidseitigem Gehweg wird so geführt, dass ein Anschluss an die geplante Straße im benachbarten B-Plangebiet Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ erfolgen kann. Die Erschließungsstraße soll als geschwindigkeitsreduzierte (Tempo 30) Zone ausgewiesen werden.

Der benachbarte B-Plan Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“ sieht einen Gehweg nördlich der Erschließungsstraße vor. Um diesen Weg in entsprechender Breite realisieren zu können, wird dieser Bereich im Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Elektroenergie

Strom- und Gasleitungen befinden sich in der Poeler Straße und können zum Anschluss des Plangebietes genutzt werden. Die Stromversorgung mit elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Wismar sichergestellt. Der Anschluss an die zentrale Erdgasversorgung erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke. Die Versorgungsbedingungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an die Poeler Straße sichergestellt. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Wismar GmbH. Neuanschlüsse sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Löschwasserbereitstellung mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erfolgt über Unterflurhydranten.

Zusätzliche benötigte Löschwassermengen können hier direkt aus dem Wallensteingraben entnommen werden.

Schmutzwasserableitung / Regenwasserableitung

Das anfallende Abwasser (Schmutz und Niederschlagswasser) ist grundsätzlich im Trennsystem abzuleiten. Die Anbindepunkte für Schmutz- und Niederschlagswasser sind bereits in der Poeler Straße vorhanden.

Sollte die vorhandene Vorflut „Wallensteingraben“ für das Ableiten von unbelastetem Niederschlagswasser genutzt werden, so ist hierfür die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU), erforderlich.

Auf Grund der zum Hochwasserschutz notwendigen Geländeerhöhung auf 2,90 m ü. HN ist es erforderlich, einen Regenwasserablauf in Richtung der tiefer liegenden benachbarten Grundstücke an der Poeler Straße zu vermeiden. Dazu sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

Für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sind durch den Erschließungsträger Abstimmungen mit dem Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt Wismar durchzuführen.

Die Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 10.06.2002 ist zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass der Eigentümer der Grundstücke innerhalb des Plangebietes dafür Sorge zu tragen hat, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht auf die angrenzenden Grundstücke entwässert bzw. abgeleitet wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung sind hierfür geeignete Maßnahmen zu treffen. Ebenso darf das Oberflächenwasser von privaten Flächen nicht auf öffentliche Flächen überlaufen und dort versickern. Dies kann durch eine kleine Mulde auf privaten Grundstücken sichergestellt werden.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird festgesetzt, dass Grundstückszufahrten für Wohnanlagen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt. Das Leitungsnetz ist dazu auszubauen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit der Telekom zu führen.

Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Das Plangebiet wird im Auftrage des Erschließungsträgers durch die Stadtwerke Wismar GmbH mit leitungsgebundenen Energieträgern erschlossen. Voraussetzung für die Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und den Stadtwerken Wismar GmbH.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind in Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgungsträgern im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf sonstigen Flächen ausreichende Leitungstrassen vorzusehen. Die Beteiligten sollen frühzeitig in die Planung einbezogen werden, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4-der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbereitet.

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Weitere, das Wohnen nicht störende Einrichtungen wie Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Einrichtungen der Verwaltung sind hier zulässig.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Um strukturelle Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass der Versorgung des Gebietes dienende Läden ebenfalls nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung wird dem Einzelhandelsfachplan der Hansestadt Wismar entsprochen, der für die Versorgung des Gebietes die Entwicklung des Stadtteilzentrums Kagenmarkt vorsieht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und der geplanten Bebauung der südlich gelegenen Seniorenwohnanlage.

Die Bebauung entlang der Poeler Straße ist in diesem Bereich 3- bis 4-geschossig. Die geplante Bebauung der Seniorenwohnanlage wird im Bebauungsplan mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

In der vorliegenden Planung sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen zulässig. Unter Berücksichtigung der Geschosshöhe, der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie der Höhen, die sich aus der Dachneigung ergeben, wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m über HN festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt hier das herzustellende Geländeniveau von 2,90 m ü. HN.

Als Firsthöhe gilt die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe für Wohnnutzung (OK Fertigfußboden) wird in den Baugebieten mit mindestens 3,10 m ü. HN festgesetzt. Dies entspricht einem Freibord von 10 cm über dem Hochwasserbemessungsstand.

Grundflächenzahl

Im Wohngebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, dies entspricht nach der Baunutzungsverordnung § 17 der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksgröße von baulichen Anlagen überdeckt werden.

6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im nordöstlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig. Längere Gebäude und Häuserzeilen in diesem Gebiet wirken sich schallschutztechnisch günstig auf das dahinter liegende Wohngebiet aus.

Im südwestlichen Allgemeinen Wohngebiet (WA2) gilt die offene Bauweise.

In beiden Wohngebieten können Gebäude mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

Nicht zulässig sind die Errichtung von Nebenanlagen als Gebäude, Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht.

Innerhalb des Gewässerschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Eine Ausnahme hiervon ist die Anlage des 2,5 m breiten, öffentlichen und unversiegelten Geh- und Radweges, der als Wirtschaftsweg für die Unterhaltung des Wallensteingrabens erforderlich ist.

Nicht überbaubare Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6.1.4 Verkehrsflächen

Die Planstraße A ist in einer Ausbaubreite von 5,50 m mit beidseitigen Fußwegen von 1,80 m und den notwendigen Banketten vorgesehen. Dies entspricht ebenfalls der Hauptschließungsstraße der geplanten nachbarlichen Seniorenwohnanlage.

Der Stauraumbereich vor dem Anschluss an die Poeler Straße wird mit 40 m festgelegt. In diesem Bereich werden keine Grundstücksauf- und -abfahrten zugelassen.

Im Bereich der Anbindung der Planstraße A an die Poeler Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bestimmte Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Bereiche sind im Plan gekennzeichnet (Sichtdreiecke). Diese befinden sich ausschließlich auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zur Information:

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,75 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

Straßenbegleitend wird eine Anpflanzung von Schwedischen Mehlbeeren auf den Grundstücksflächen festgesetzt. Eine lagemäßige Verschiebung der festgesetzten Bäume auf Grund der Anordnung der Grundstückszufahrten sowie Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung der Baugrundstücke ist aber zulässig.

6.1.5 Nebenanlagen

Ruhender Verkehr:

Neben den notwendigen privaten PKW-Stellplätzen sind im Plangebiet anteilmäßig auch öffentliche Stellplätze für PKW notwendig. Für die Errichtung dieser öffentlichen Stellplätze werden entlang der Planstraße A zwei Bereiche für Nebenanlagen für insgesamt 12 PKW festgesetzt. Eine lagemäßige Verschiebung der öffentlichen Stellplätze auf Grund der Anordnung der Grundstückszufahrten sowie Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung der Baugrundstücke ist zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für Wohnungen (mind.1,5 Stellplätze je Wohnung) sowie für Versorgungseinrichtungen, gewerbliche und sonstige Einrichtungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren.

Im Plangebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

6.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Landschaftsrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.

Grundstückszufahrten für Wohnanlagen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

Nicht überbaubare Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

6.2.2 Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mind. 10 Bäume der Arten Erle (*A. glutinosa*), Sommerlinde (*A. platyphyllos*), Birke (*B. pendula*), Hainbuche (*C. betulus*), oder Schwedische Mehlbeere (*S. intermedia*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, an den beispielhaft dargestellten Standorten neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Erschließungsstraße (Planstraße A) sind 10 Einzelbäume der Arten Sommerlinde (*A. platyphyllos*), Sandbirke (*B. pendula*), Hainbuche (*C. betulus*), oder Schwedische Mehlbeere (*S. intermedia*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, an den beispielhaft dargestellten Standorten neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine lagemäßige Verschiebung der festgesetzten Bäume auf Grund der Anordnung der Grundstückszufahrten sowie Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung der Baugrundstücke ist zulässig.

7. Gewässerschutz

7.1 Trinkwasserschutz

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der Schutzzone III zur Grundwassergewinnung. Somit gilt für Teile des Areals das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom Nov. 1992 in der aktuellen Fassung.

Die mit der Ausweisung als Schutzzone verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete – 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten. Gegenwärtig läuft das Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzonen. Das gesamte B-Plan-Gebiet befindet sich perspektivisch in der TWSZ III B der Wasserfassung Friedrichshof, es gelten perspektivisch die Verbote und Nutzungsbeschränkung der neuen Wasserschutzgebietsverordnung.

7.2 Gewässerschutz

Zweiseitig an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wallensteingraben, ein Gewässer I. Ordnung, das sich in der Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) befindet. Die zuständige Behörde kann innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile den Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen. Für das linke Ufer des Wallensteingrabens in diesem Bereich wird die Breite mit 4,00 m festgesetzt. Eine Beeinträchtigung dieses Uferrandstreifens und der dortigen Ufervegetation ist unzulässig.

Der 2,50 m breite Wirtschaftsweg zur Unterhaltung des Wallensteingrabens schließt sich direkt an den Gewässerrandstreifen an. Die Befestigung hat so zu erfolgen, dass eine Unterhaltung des Wallensteingrabens mit entsprechender Technik möglich ist. Die Unterhaltung des Gewässers darf nicht behindert werden. Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten sind zu gewährleisten.

Der Randstreifen und der Weg werden als öffentliche Flächen ausgewiesen. Die Anordnungen der Baupflanzungen erfolgt ausschließlich auf dem Gewässerrandstreifen und in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt.

Der Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 Naturschutzausführungsgesetz M-V wird im B-Plan auf einen mindestens 12 m breiten, gemessen von der Gewässerböschungsoberkante, festgesetzt. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art unzulässig. Eine Ausnahme bildet hier nur der für die Unterhaltung des Gewässers notwendige Wirtschaftsweg.

8. Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Bereich unter dem Bemessungshochwasser von 3,00 m ü HN, das entspricht einer Höhe von 3,15 m ü. NHN.

Zum Schutz vor Hochwasser ist das Gelände innerhalb des Plangeltungsbereiches mit Ausnahme des Gewässerschutzstreifens auf das Niveau von 2,90 m ü. HN aufzufüllen. Die im Plan gekennzeichnete Fläche im nordwestlichen Bereich des Wohngebietes (WA1) und der südlich davon verlaufende Abschnitt der Planstraße sind zur Poeler Straße hin gleichmäßig von 2,90 m ü. HN auf das Niveau der Poeler Straße abzusenkten.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe für Wohnnutzung (OK Fertigfußboden) wird in den Baugebieten mit mindestens 3,10 m ü. HN festgesetzt.

Bei einer Höhenlage unter 3,15 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Die Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten.

Dies gilt auch für eventuell geplante Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

9. Immissionsschutz

9.1 Nach BImSchG genehmigte Anlagen mit Bestandsschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden:

- Seehafen Wismar GmbH (Schüttgutumschlag/Massengutpier, Anlage zum Umschlag und Lagerung, Schrotturnschlag)
- GER Umweltschutz GmbH (Altholzrecyclinganlage)
- Hanse Asphalt GmbH (Asphaltmischanlage)
- German Pellets GmbH (Wärmeerzeuger mit Nebeneinrichtungen, Biomasse Heizwerk)
- Inserloh MAB Rostock GmbH (Altautoverwertungsanlage, Zwischenlager von Eisen- oder Nichtschrott, Kabellager, Demontagebereich)
- Metallhandel (Anlage zur zeitweiligen Lagerung von metallischen Abfällen).

Die Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen Planungen zu berücksichtigen.

9.2 Lärmimmission

Zur Gewährleistung des Immissionssschutzes sind die Orientierungswerte für die städtebaulichen Planungen entspr. DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gem. BauNVO einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionswerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Im WA-Gebiet: tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der niedrigere Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

9.3 Schallschutz

Aus Sicht des Schallschutzes ist im Wesentlichen die Lage des Plangebietes an der Kreuzung Poeler Straße / Philosophenweg zu berücksichtigen. Durch das Verkehrsaufkommen und den neuen Spiel- und Bolzplatz neben der Schule ergeben sich zu berücksichtigende Belange des Lärmschutzes, die in einem Gutachten des Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH vom April 2011 untersucht wurden. Aus dem Gutachten ergeben sich folgende passive Schallschutzmaßnahmen, die im Plan als Festsetzungen aufgenommen wurden.

Im Plangebiet sind zwar zusätzlich Geräuschvorbelastungen durch nahe gelegene Gewerbe- und Industrieanlagen (z.B. Seehafen Wismar GmbH, German Pellets GmbH usw.) vorhanden, jedoch werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im gesamten Plangebiet unterschritten. Durch die notwendige Ausweisung der Lärmpegelbereiche innerhalb des Plangebietes, hervorgerufen durch den Verkehrslärm, werden zudem Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche weit über das Maß der industriellen bzw. gewerblichen Vorbelastungen hinausgehen. Die anlagenbezogenen Geräuschimmissionen stellen gegenüber den Verkehrslärmimmissionen eine untergeordnete Vorbelastung dar.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von §48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden.

Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf R' _{w,res} [dB(A)]	
		Wohnräume	Bürräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	70 - 75	45	40

Die Grundrisse der Wohngebäude in den Lärmpegelbereichen IV und V sind so zu gestalten, dass zu den äußeren Seiten der Planbegrenzung bzw. der Kreuzung zugewandt nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß zu beachten.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern im Lärmpegelbereich III sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

An Fassaden, für die baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV oder V der DIN 4109 erforderlich ist, sind offene Wohnfreiflächen nicht zulässig. Zulässig sind hier nur Wintergärten oder Loggien mit transparenten Brüstungserhöhungen. Das Material für die Brüstung (inkl. Transparenter Brüstungserhöhung) muss ein resultierendes Schalldämm-Maß von mind. $R_w = 15 \text{ dB(A)}$ haben. Die schalltechnische Eignung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Generell wird für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen oder für eine Nutzungsänderung von Gebäuden entlang der gekennzeichneten Baugrenzen im LPB III, IV und V die Vorlage eines Schallschutznachweises nach den Anforderungen der DIN 4109 für jegliche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.

10. Altlasten und Abfallentsorgung

10.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die öffentlichen Erschließungsanlagen gesichert. Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich und die Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von Baustellen als auch von den fertig gestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar erfolgen kann.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß §18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind gemäß §10 und §11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

10.2 Abbruchmaßnahmen und Erdarbeiten

Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen (Gebäude, Platten- und Pflasterwege, Betonflächen, Zäune) sowie Bauschutt- und Müllablagerungen sind komplett zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

10.3 Altlastenproblematik

Als Altlastenfläche ist das gesamte Plangebiet des B-Planes unter der Nr. AS 145 dokumentiert. Die Größe wird vorläufig mit 18.000 m² angenommen. Die Altlastverdachtsfläche ist im Plan gekennzeichnet.

Eine Altlastenuntersuchung wurde durch die GSU Gesellschaft für Sanierungs- und Umwelttechnologie, Flensburg im März 1999 durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung ergaben keine Anhaltspunkte für Sofortmaßnahmen zur Sicherung oder Sanierung. Allerdings sind lokale Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, PKA und weiteren organischen Verbindungen durch die Sondierung erfasst worden.

Nach mehr als 10 Jahren nach dieser Untersuchung und auf deren Grundlage sind neue Detail- und Sanierungsuntersuchungen notwendig.
Die Altlastsanierung wird in einem gesonderten Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Allgemein gilt:

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, hat der Grundstückseigentümer/ -besitzer als Abfallbesitzer über diese Auffälligkeiten unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstückseigentümer/-besitzer ist für die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodenaushubs durch einen Fachbetrieb nach § 49 und § 52 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG zuletzt geändert 11.08.2010) verantwortlich. Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand boden- und altlastenschutzrechtlichen Vorschriften, beispielsweise nach der Anlage 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder hilfsweise nach der LAGA M 20-TR Boden (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (TR Boden), bei B-Plan-Erarbeitung Stand 05.11.2004).

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen mit dem Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

10.4 Kampfmittel- und Munitionsbelastung

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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 zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

11. Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmal-

pflge den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. §11 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

12. Gesundheitsschutz

Das Gebiet wird je nach Jahreszeit mehr oder weniger von Ratten bevölkert. Die geplante Nutzung verlangt, Gesundheitsschädlinge (z.B. Ratten) zu bekämpfen. Daher sind hier nachweislich Befallskontrollen und bei Bedarf Schädlingsbekämpfungen durch geprüfte Schädlingsbekämpfungsfirmen durchzuführen.

13. Fischereirechtliche Belange

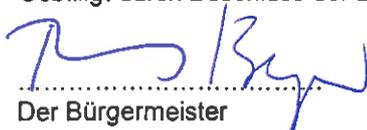
Der Wallensteingraben weist ein bedeutendes Vorkommen der Meerforelle auf. Deshalb sind folgende Hinweise zum Umgang am und im Gewässer zu beachten:

- Eine Beeinträchtigung des Wallensteingrabens oder anderer Oberflächengewässer durch das Vorhaben ist wirksam auszuschließen. Dies gilt insbesondere für den Eintrag von Schadstoffen z.B. durch die Einleitung von Niederschlagswasser oder die Entsorgung der im Plangebiet vorhandenen Altlasten.
- Bei der vorgesehenen Entnahme von Löschwasser aus dem Wallensteingraben sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die eine Entnahme von Fischen verhindern
- Maßnahmen im Gewässerbereich und im Uferbereich sind nicht in der Hauptfortpflanzungszeit der Fische (01.04 – 31.05.) sowie nicht in der Hauptzeit des Aufstieges der Meerforelle (ca. Anfang August – Anfang November) durchzuführen.

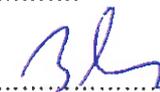
14. Planungs- und Erschließungskosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Grundstückseigentümer / Vorhabenträger übernommen. Dazu wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Wismar abgeschlossen. Der Hansestadt entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.

Gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft vom31.05.2012.....


Der Bürgermeister


Der Bürgermeister
Postfach 1245
23952 Wismar


Amtsleiter Bauamt

**Hansestadt Wismar
Bebauungsplan Nr. 78/10
Wohngebiet Poeler Straße
Am Wallensteingraben**



**Umweltbericht
Gesonderter Teil der Begründung**

STADT LAND FLUSS

Dorfstraße 06
18211 Rabenhorst
Fon: 038203/733990
Fax: 038203/733993
Email: info@slf-plan.de
www.slf-plan.de

Dipl.-Ing. Oliver Hellweg
Dipl.-Ing. Anne Höpfner

Endfassung

21.12.2011

Verfasser i.S.v.
§ 4b BauGB

Bearbeitung

Projektstand

Datum

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung und Grundlagen.....	2
1.1.	Anlass und Aufgabe	2
1.2.	Gesetze	2
1.3.	Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes	2
1.4.	Schutzgebiete	4
1.5.	Plankonzept	4
2.	Standortmerkmale und Schutzgüter.....	5
2.1.	Mensch und Nutzungen.....	5
2.2.	Oberflächen- und Grundwasser	6
2.3.	Boden	7
2.4.	Klima und Luft	7
2.5.	Landschaftsbild.....	7
2.6.	Lebensräume und Flora.....	9
2.7.	Fauna	11
2.8.	Kulturgüter.....	14
2.9.	Sonstige Sachgüter.....	14
3.	Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt	14
3.1.	Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens	14
3.2.	Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens	14
3.2.1.	<i>Erschließung.....</i>	<i>14</i>
3.2.2.	<i>Baubedingte Wirkungen.....</i>	<i>14</i>
3.2.3.	<i>Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen</i>	<i>15</i>
3.2.4.	<i>Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen</i>	<i>15</i>
3.3.	Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut.....	15
3.4.	Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung	16
3.5.	Kompensationswirksame Maßnahmen.....	17
3.5.1.	<i>Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße.....</i>	<i>17</i>
3.5.2.	<i>Baumpflanzungen im Gewässerschutzstreifen</i>	<i>18</i>
3.5.3.	<i>Anlage eines bebauungsfreien Gewässerschutzstreifens.....</i>	<i>18</i>
4.	Zusammenfassung und Eingriffsbilanz	19
5.	Quellenangabe	20

1. Einleitung und Grundlagen

1.1. Anlass und Aufgabe

Ziel des Bebauungsplans ist die geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen, seit Jahren als Gewerbebrache ungenutzten und hochgradig mit alten Wirtschaftsgebäuden und Betonplatten versiegelten Fläche südöstlich der Kreuzung Philosophenweg / Poeler Straße am Wallensteingraben.

Mit der Festsetzung als WA orientiert sich die geplante bauliche Nutzung an der Umgebung und führt zu einer sinnvollen Ergänzung des Wohnangebotes der Hansestadt Wismar.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung obligatorischer Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Gemäß § 2a BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan in einem Umweltbericht darzustellen.

1.2. Gesetze

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt insbesondere unter Bezugnahme auf:

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009 m.W.z. 1.3.2010.
- Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, Drucksache 5/3260 vom 15.02.2010 m.W.z. 1.3.2010.

1.3. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Plangebiet liegt in Wismar Nord (vgl. Abb. 2) südöstlich der Kreuzung Poeler Straße / Philosophenweg direkt am Wallensteingraben. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Poeler Straße und durch die vorhandenen Wohnbebauung an der Poeler Straße,
- im Norden durch den Wallensteingraben südlich des Philosophenweges,
- im Osten durch den Wallensteingraben entlang der Rabenwiese,
- im Süden durch das Plangebiet des B-Planes Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße“

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha (einschließlich Anschlussbereich an die Poeler Straße) und umfasst innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Wismar die Flurstücke 4362/5, 4366/1, 4364, 4365/4. Das Plangebiet ist bis auf die Böschungen zum Wallensteingraben abgesehen relativ eben. Die Geländehöhen liegen derzeit zwischen 2,10 m und 2,60 m ü. HN.

Die angrenzende Bebauung an der Poeler Straße ist vorwiegend dreigeschossig. Östlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet Am Kagenmarkt mit den 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden am Philosophenweg und den dahinter liegenden fünfgeschossigen Wohnblöcken.



Abbildung 1: Das Plangebiet (rot gestrichelt) aus der Luft. Die Abbildung verdeutlicht den aktuell sehr hohen Versiegelungsgrad des Areals mit leer stehenden Gebäuden und betonierten Verkehrsflächen. Das mit einem roten X gekennzeichnete Gebäude wurde bereits abgerissen, der Bauschutt verblieb jedoch bislang auf der Fläche. Der Pfeil markiert den Fotostandort und die Blickrichtung von Abb. 2. Quelle: ALK + Luftbild 2007.



Abbildung 2: Die Abb. verdeutlicht den starken Kontrast des von Leerstand, Betonflächen und ruderal geprägter Sukzession gekennzeichneten Plangebiets und der angrenzenden, jüngeren Wohnbebauung (Bildhintergrund). Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.

1.4. Schutzgebiete

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die topografische Lage des Plangebietes im Kontext mit den umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebieten.

Mit Abständen von > 1 km bleiben die Schutzgebiete hinsichtlich ihrer Erhaltungs- und Entwicklungsziele von der Realisierung der Planinhalte unberührt.

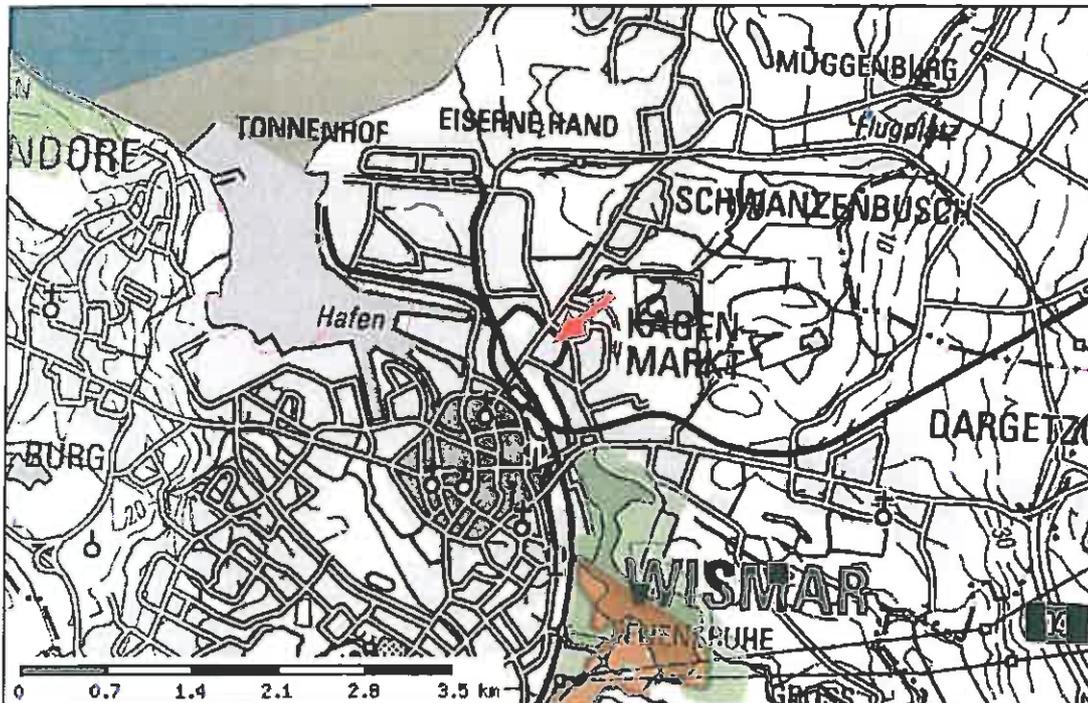


Abbildung 3: Lage des Plangebietes (roter Pfeil) im Kontext umgebender Schutzgebiete. Grün = Landschaftsschutzgebiet, Rot = Naturschutzgebiet, blau = FFH-Gebiet, hellbraun = EU-Vogelschutzgebiet.
Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2011.

1.5. Plankonzept

Mit dem vorliegenden B-Plan wird die bauliche Nutzung des Gebietes als Wohngebiet vorbereitet. Der Planbereich wird als Wohngebiet WA I und II mit einer übereinstimmenden Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Die maximale Größe der Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt somit insgesamt ca. 10.500 m² (einschl. Überschreitung der zulässigen Grundfläche um max. 50 % für Garagen, Stellplätze und Zufahrten). Die Festsetzung maximaler Firsthöhen von 15,50 m in beiden WA gewährleistet eine harmonische Einbindung der zukünftigen Bebauung in die Umgebung.

Vor Durchführung der eigentlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird eine Fläche von insgesamt rund 13.000 m² vollständig entsiegelt, d. h. der alte Gebäudebestand sowie die betonierten Verkehrsflächen entfernt. Überdies werden sämtliche auf der Fläche vorhandenen Altlasten fachgerecht aufgenommen und entsorgt.

Die so entstandene und anschließend geplanierte Rohfläche wird mit Ausnahme eines 12 m breiten Gewässerschutzstreifens um den Wallensteingraben (gemessen ab Böschungsoberkante) zwecks Hochwasserschutz durch Substratauftrag auf ein Niveau von 2,90 m ü. HN gebracht; die Auftragsstärke beträgt somit zwischen ca. 30 und 80 cm.

2. Standortmerkmale und Schutzgüter

2.1. Mensch und Nutzungen

Wohn- und Erholungsfunktion

Der momentane Zustand des Plangebietes schränkt die Wohn- und Erholungsfunktion im direkten Umfeld aus optischer Sicht erheblich ein; das Stadtbild wird von der Fläche durch die größtenteils stark beschädigten und mit Graffiti versehenen Gebäude erheblich beeinträchtigt. Vom derzeitigen, nicht mehr standsicheren Gebäudebestand geht eine akute Gefahr insbesondere für Kinder und Jugendliche aus, die das Gelände trotz wirkungsvoller Umzäunung offenbar regelmäßig betreten. Durch die Umsetzung der Planinhalte erfolgt neben der dauerhaften Abwendung dieser Lebensgefahr eine erhebliche Aufwertung des Stadtbilds, der Wohn- und Erholungsfunktion. Die vom Wallensteingraben ausgehende Erholungsfunktion wird durch die geplante Anlage eines öffentlichen, unversiegelten Uferwegs im bebauungsfreien Streifen des Plangebiets aufgewertet.



Abbildung 4: Die vom Wallensteingraben einschließlich Grünstreifen und Baumbestand ausgehende Erholungsfunktion wird von der Präsenz der stark beschädigten, größtenteils mit Graffiti versehenen Gebäude in optischer Hinsicht stark beeinträchtigt. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.

Land-, Forstwirtschaft, Energienutzung

Energienutzung, Land- und Forstwirtschaft spielen im langjährig nutzungsreifen Plangebiet keine Rolle.

2.2. Oberflächen- und Grundwasser

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Schutzzone III zur Grundwassergewinnung. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete – 1. Teil „Schutzgebiete für Grundwasser“ (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten.

Zweiseitig an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Wallensteingraben, ein Gewässer I. Ordnung. Entlang der Böschungsoberkante wird ein gemäß Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.12.2010 nunmehr 12 m breiter, bebauungsfrei zu haltender Gewässerschutzstreifen vorgesehen. Dieser wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Bereich dieser Grünfläche wird ein öffentlicher, unversiegelter Wirtschaftsweg angelegt, der für die Pflege und Wartung des Uferbereiches des Wallensteingrabens genutzt werden kann.

Nach Umsetzung der Planinhalte erfolgt die Schmutzwasserentsorgung durch die Anbindung an den vorhandenen Schmutzwassersammler in der Poeler Straße. Träger der Entsorgung ist der Entsorgungs- und Verkehrsbetrieb der Hansestadt.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und den Versorgungsträgern in den Wallensteingraben abzuleiten. Dazu ist eine Genehmigung der für Gewässer I. Ordnung zuständigen Behörde (StALU Schwerin) einzuholen.

Auf Grund der zum Hochwasserschutz notwendigen Geländeerhöhung auf 2,90 m ü. HN ist es erforderlich, einen Regenwasserablauf in Richtung der tiefer liegenden, benachbarten Grundstücke an der Poeler Straße zu vermeiden. Dazu sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehen.

Trotz der geplanten zentralen Regenentwässerung wird aus Gründen des Ressourcenschutzes empfohlen, Regenwasser nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen.

Aus Gründen der Eingriffsminimierung wird überdies festgesetzt, dass Grundstückszufahrten für Wohnanlagen und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

Die erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächen- und Grundwasser infolge Realisierung der Planinhalte ist daher auszuschließen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die derzeit vorhandenen Altlasten noch vor Umsetzung des Vorhabens vollständig von der Fläche entnommen und einer fachgerechten Entsorgung zugeführt werden. Dadurch ergibt sich vor allem im Hinblick auf den direkt vorbei führenden Wallensteingraben eine deutliche Verbesserung des Status Quo.

2.3. Boden

Das Plangebiet umfasst ein bereits hochgradig bebautes und versiegeltes Areal. Das Vorhandensein von Altlasten ist bekannt. Allein daraus ergibt sich mit der Entsiegelung und der fachgerechten Aufnahme und Entsorgung von Altlasten eine Verbesserung hinsichtlich des Schutzgutes Boden. Allerdings legt bereits die bisherige Flächennutzung und Bebauung nahe, dass das anstehende Substrat kein natürlicher Boden, sondern ein durch einst baubedingte Umschichtung und Auftrag anthropogen stark veränderter Kultisol ist. Ältere Bohrproben, die im Zuge zurückliegender Planungen auf dem Gelände gezogen wurden, belegen die tiefgründige Verwendung von Bauschutt. Der derzeit sehr hohe Versiegelungsanteil von rund 76 % der Plangebietsfläche (ca. 1,3 ha des 1,7 ha großen Plangebietes ist durch Gebäude oder Betonflächen vollversiegelt) lässt zudem auf eine derzeit stark unterentwickelte Bodenfunktion schließen.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen von 0,4 ergeben im Zusammenhang mit der Festsetzung der Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze eine deutlich geringere Flächenbeanspruchung. Der aus dem Hochwasserschutz resultierende Materialauftrag von etwa 30 bis 80 cm zur Anpassung des Geländes auf eine einheitliche Höhe von 2,90 m ü. HN erfolgt unter Berücksichtigung des Bodenschutzgesetzes und gewährt eine Aufwertung der Bodenfunktion in denjenigen Bereichen, die zukünftig nicht überbaut werden.

2.4. Klima und Luft

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung führt nicht zu einer Unterbrechung eines innerstädtischen Frischluftkorridors oder zur Zerstörung eines Frischluftentstehungsgebietes. Durch obligatorisch notwendige Einhaltung einschlägiger Normen, Verordnungen und Richtlinien bei der Planung der vorgesehenen Wohn- und Versorgungsgebäude ist eine ausreichende Berücksichtigung des Schutzgutes Klima und Luft gewährleistet.

In diesem Zusammenhang erheblich schwerer wiegt die im direkten Umfeld gegebene Vorbelastung durch den erheblichen Straßenverkehr auf der Poeler Straße und dem Philosophenweg.

2.5. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Ausgehend von dieser Definition ist nicht das Vorhaben, sondern der Ausgangszustand des Plangebietes als Beeinträchtigung des Stadtbildes (das Landschaftsbild schließt Stadt- und Dorfbilder mit ein) zu werten. Das Vorhaben führt insofern zu einer hansestadttypischen, stadtbildaufwertenden Harmonisierung und Ergänzung des Umfeldes.



Abbildung 5: Blick von der Wallensteinengrabenbrücke entlang der Poeler Straße nach Süden. Das Areal fällt durch die optische Dominanz der leer stehenden und verfallenden Gebäude auf und beeinträchtigt das Stadtbild. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.



Abbildung 6: Blick über den Wallensteinengraben auf das östliche Plangebiet. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.



Abbildung 7: Der nördliche Bereich des Plangebietes. Die Ansicht schränkt die Erholungsfunktion des Wallensteingrabens erheblich ein. Durch Umsetzung der Planinhalte werden die leer stehenden Gebäude entfernt und ein öffentlicher Weg im 12 m breiten bebauungsfreien Gewässerschutzstreifen entlang des Wallensteingrabens angelegt. Dieser erhöht die Erlebbarkeit des Gewässers. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.

2.6. Lebensräume und Flora



Abbildung 8: Das Plangebiet weist die typische Struktur einer Industriebrache im Sinne der Biotoptypenklassifizierung des Landes M-V auf. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Biotoptypen-Klassifizierung vollständig als „Brache der Verkehrs- und Industrieflächen“ (OBV) einzustufen.

Die Sukzession ist fortgeschritten, jedoch überwiegt auf der gesamten Fläche nach wie vor der Staudenaspekt. Sukzessionsbedingte Junggehölze wie Weide (in verschiedenen Arten, größtenteils Bastardformen der Silberweide), Sandbirke, Brombeere und Schwarzer Holunder treten auf der Fläche nur vereinzelt und zumeist in unmittelbarer Gebäudenähe im jeweiligen Fundamentbereich auf (s. Abb. 8). Darüber hinaus existieren ebenfalls gebäudenah noch einige Ziergehölze wie z.B. die Latschenkiefer (Abb. 9).



Abbildung 9: Neben einzelnen Sukzessionsgehölzen finden sich auch Ziergehölze wie diese Latschenkiefer in der Fläche wieder. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.

Bäume mit Stammumfängen von mind. 100 cm in 1,3 m Höhe, die gemäß § 18 NatSchAG gesetzlichen Schutz genießen, stehen lediglich innerhalb der festgesetzten, 12 m breiten bebauungsfrei zu haltenden Gewässerschutzzone im Randbereich des Wallensteingrabens und bleiben somit erhalten.

Daher beschränkt sich die vor Umsetzung der Planinhalte realisierte Beräumung und Planie des Geländes ausschließlich auf den Siedlungsbiotoptyp OBV.

Von der Umsetzung des Vorhabens sind keine geschützten Biotope betroffen. Alle wertvollen und gemäß § 18,19, 20 BNatSchG geschützten Biotope bleiben erhalten und werden durch das Vorhaben in Art und Gestalt nicht verändert.

2.7. Fauna



Abbildung 10: Neben Stockenten und Bleßhühnern lassen sich am Wallensteingraben auch Silbermöwen (links, immatures Exemplar) und Graureiher (rechts) beobachten. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.

Die Gelände-Erfassung am 25.1.2011 diente im Hinblick auf die Betroffenheit von Tieren vorrangig der Überprüfung etwaiger Vorkommen von Vogelnestern und Fledermaus-Winterquartieren.

Während der Wallensteingraben aufgrund der festgesetzten Schutzzone und der damit verbundenen Erhaltung des ufernahen Baumbestandes von der Realisierung der Planinhalte unberührt bleibt, kommt es auf der Fläche zu einer vollständigen Neugestaltung.

Um diesbezüglich artenschutzrechtliche und eingriffsrelevante Tatbestände ausreichend sicher ausschließen zu können, wurden die vorhandenen Gebäude auf ihre Eignung als Winter- und Sommerquartier für Fledermäuse beurteilt. Darüber hinaus wurde das Gelände nach Vogelnestern (am Gebäude und in Gehölzen) und Kleinsäuger-Kobeln (z.B. Haselmaus in Brombeerbüschen) abgesucht.

Im Hinblick auf die Avifauna wurde – entgegen der anfänglichen Einstufung des vom Gelände ausgehenden Potenzials – dabei keinerlei Anzeichen für Brutaktivitäten entdeckt. Sämtliche Gebäude und Gehölze sind trotz des durchaus grundsätzlich vorhandenen Potenziales nestfrei. Zurückzuführen ist dies vermutlich auf die trotz Umzäunung offenbar regelmäßige Frequentierung des Geländes durch Kinder und Jugendliche (vgl. Abb. 11) und das davon ausgehende Störpotenzial. Für Bodenbrüter ist das Gelände infolge des sehr hohen Versiegelungsgrades und der in den übrigen Flächen vorhandenen, zu hohen und zu dichten Ruderalstaudenfluren ungeeignet.

In Bezug auf die Avifauna ergeben sich damit keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen und artenschutzrechtlich bedeutsamen Verbotstatbestände. Vorsorglich sind die Abriss-, Rodungs- und Räumungsarbeiten auf der Fläche einschl. Grobplanung außerhalb der Brutzeit (31.3. – 31.7.) durchzuführen. Im Zusammenhang mit der Beseitigung der in der Fläche vorhandenen Gehölze sei darauf hingewiesen, dass die Regelungen von § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG aufgrund der nach aktuellem Kenntnisstand fehlenden bzw. untergeordneten Habitatfunktion der wenigen jungen Gehölze für Brutvögel und Kleinsäuger unbeachtlich sind; insofern ist in diesem Fall § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BNatSchG zutreffend.

Das auf der Fläche offenbar vorhandene, durch direkte menschliche Freizeitaktivitäten verursachte Störpotenzial ist im Zusammenhang mit den ungeeigneten Gebäudestrukturen wahrscheinlich auch der Grund für das offensichtliche Fehlen von Winter- und Sommerquartieren für Fledermäuse: Sämtliche Gebäude sind aufgrund der Lage im küstennahen Hochwasserbereich nicht unterkellert (Winterquartiere) und massiv gebaut, weisen nahezu keinerlei Hohlräume und Nischen auf und sind sowohl außen wie innen glatt verputzt (Sommerquartiere). Die jeweils einfachen Dachkonstruktionen weisen überwiegend eine nischenlose Holzschalung mit Bitumendachbahn-Deckung auf. Lediglich zwei Hallengebäude in der Nordostecke des Plangebietes weisen eine Wellasbest-Dachdeckung auf, die im Sommer womöglich von Fledermäusen als Sommerquartier genutzt werden könnte. Für Wochenstuben jedoch sind auch diese Gebäude nicht geeignet. Darüber hinaus existiert im direkten Umfeld eine Vielzahl von älteren und auch modernen Gebäuden, deren Potenzial als Fledermaus-Sommerquartier infolge der nischenreichen Bauweise (fugenreiche Klinkerbauten, Wohngebäude mit vorgehängten Fassaden, ziegelgedeckte Dächer) weit höher als der Gebäudebestand im Plangebiet ist. Hinzu kommt die auf der Fläche beobachtete Präsenz von Ratten und Hauskatzen, die zusätzlich als Fressfeinde der Fledermaus eine bedeutende Quartierfunktion auf dem Gelände unterbinden.

Da im Zuge der Flächenberäumung der Abriss der Gebäude im Frühjahr 2011 (außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, in M-V ca. Ende April – Anfang Oktober) vorgesehen ist und keine Winterquartiere in den Gebäuden gefunden wurden, ist eine vorhabenbedingte Betroffenheit der Artengruppe Fledermäuse im Hinblick auf das ausschließlich von diesen beiden Gebäuden ausgehende (geringe) Potenzial als Sommerquartier vermeidbar.



Abbildung 11: Die in Massivbauweise errichteten, vorhandenen Gebäude sind außen und innen glatt verputzt und dienen offenbar als regelmäßiger Treffpunkt für Kinder und Jugendliche, die trotz der eigentlich wirksamen Absperrung das Gelände betreten. Aus dem damit verbundenen, ganzjährigen Störungspotenzial und dem weitestgehenden Fehlen geeigneter Nischen und Hohlräume resultiert vermutlich die gänzlich fehlende Funktion der Gebäude als Brutstätte bzw. Winter-/Sommerquartier für Fledermäuse. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.



Abbildung 12: Die glattwandige, nischen- und hohlraumfreie Gebäudearchitektur ist ausschlaggebend für die fehlende Funktion der leer stehenden Gebäude als Nist- und Wohnstätte für Vögel und Fledermäuse. Foto: Stadt Land Fluss 25.1.2011.

Trotz der Gewässernähe ist die Präsenz von Amphibien auf der Fläche nicht zu erwarten. Der umgebende Wallensteingraben ist relativ schnell fließend und erfüllt damit keine Funktion als Laichgewässer. Für Reptilien wie z.B. die Ringelnatter oder die Zauneidechse fehlt im Plangebiet eine ausreichende Nahrungsgrundlage (Insekten, Amphibien, Kleinsäuger). Der dichte Gebäudebestand führt außerdem zu einer starken Verschattung des gesamten Geländes und verhindert somit weitestgehend die Existenz der für Reptilien wichtigen Sonnplätze.

Eine etwaige Betroffenheit weiterer Tiergruppen und –arten ist nicht erkennbar. So kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass im Hinblick auf das Schutzgut Fauna weder artenschutzrechtliche noch eingriffsrelevante Belange mit der Umsetzung der Planinhalte betroffen sein werden.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass sich in den neu entstehenden Wohngebieten aufgrund der relativ geringen Grundflächenzahl von 0,4 sowohl flächig als auch im Zusammenhang mit den dann neu errichteten Gebäuden eine neue Biozönose ergeben wird, von der durchaus auch besonders bzw. streng geschützte Arten profitieren können (vgl. Broschüre LUNG 1/97 Tiere an Gebäuden). Es besteht jedoch ausdrücklich keine vorhabenbezogene Notwendigkeit zur Durchführung von Artenschutz- oder additiven Kompensationsmaßnahmen.

2.8. Kulturgüter

Das Risiko der Beschädigung von Bodendenkmälern ist infolge der vorhandenen, erheblichen Versiegelung und des Vorhandenseins von aufgeschüttetem Untergrund (überwiegend Bauschutt) mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Davon unabhängig gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälern bietet die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.9. Sonstige Sachgüter

Eine negative Betroffenheit von sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

3. Wirkung des Vorhabens auf die Umwelt

3.1. Umweltentwicklung ohne Realisierung des Vorhabens

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte infolge fortschreitender Sukzession das Areal weiter verbuschen würde. Die Problematik des fortschreitenden Verfalls der vorhandenen Gebäude hätte weiterhin negative Auswirkungen auf das Stadtbild und würde zu einer Steigerung der bereits jetzt schon erheblichen Verletzungsgefahr für Kinder und Jugendliche führen. Die diesbezüglichen negativen Folgen würden die etwaigen positiven ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten deutlich überwiegen, zumal die stadtzentrumnahe Lage der Fläche keine besonders ausgeprägte Biotopfunktion zulassen würde.

3.2. Umweltentwicklung bei Realisierung des Vorhabens

3.2.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Poeler Straße über eine zentral anzulegende Straße mit einseitigem Gehweg. Grundstückszufahrten und Stellplätze und Fußwege sollen gemäß Festsetzungen in wasserdurchlässiger Bauweise realisiert werden.

3.2.2. Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es zunächst zur vollständigen Beräumung der Fläche einschließlich Entsiegelung sowie Abriss und Entsorgung der Gebäude und Altlasten. Die Entsiegelungsfläche hat eine Größe von insgesamt ca. 13.000 m². Auf der entstehenden Freifläche wird anschließend ein Grobplanum hergestellt. Insofern erfolgt zunächst die vollständige Entfernung des Biotoptyps OBV (vgl. Kap. 2.6). Im Anschluss daran erfolgt die eigentliche Erschließung und Bebauung des Geländes. Diese umfasst im Wesentlichen die Anlage einer zentralen Erschließungsstraße einschl. Unterbau sowie die Errichtung der vorgesehenen Wohngebäude einschl. Grundstückszufahrten und Stellflächen. Im Zuge dessen kommt es zur Vollversiegelung von maximal 10.500 m² Fläche. Allerdings betrifft diese keinen natürlichen Boden, sondern eine überwiegend aus Bauschutt aufgebaute, künstliche Aufschüttung, die zuvor von Altlasten befreit wurde.

Von den aufgeführten Maßnahmen unberührt bleibt der 12 m breite Gewässerschutzstreifen am Rande des Wallensteingrabens einschließlich Baumbestand.

3.2.3. *Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen*

Die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens entsprechen einer stadttypischen Wohnnutzung. Sie liegen hinsichtlich der Schadstoff- und Lärmemissionen deutlich unter der zurückliegenden, jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Geländes und werden im Gegensatz hierzu keine erheblichen Schädigungen insb. der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft verursachen. Das Vorhaben zielt auf die Verbesserung der zentrumsnahen Wohn- und Lebensqualität. Insofern sind umwelt- oder eingriffsrelevante Wirkungen mit beeinträchtigender Wirkung nach Umsetzung der Planinhalte ausgeschlossen.

3.2.4. *Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen*

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- Es wird ein hochgradig versiegelter, ehemals gewerblich genutzter Bereich innerhalb des Stadtgebietes zur Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität der Hansestadt Wismar genutzt. Dies entspricht dem Gebot des schonenden Umgangs mit den natürlichen Ressourcen Klima, Luft, Boden, Wasser, Freiraum, Natur und Landschaft.
- Die zukünftigen baulichen Anlagen werden mit maximal 10.500 m² weniger Grundfläche beanspruchen, als derzeit auf der Fläche versiegelt ist (13.000 m²).
- Die sachgerechte Befreiung der Fläche von Altlasten führen zu einer Aufwertung hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser.
- Das Stadtbild wird durch die Beräumung der Fläche sowie die anschließend geplante, sich harmonisch in das Umfeld einfügende Nutzung aufgewertet.

3.3. *Verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen pro Schutzgut*

Wie den Ausführungen oben zu entnehmen ist, ergeben sich aus verbal-argumentativer Sicht in Anbetracht der erheblichen Vorbelastungen auf dem Gelände keine bzw. nur geringe vorhabenbezogene, erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt bzw. von Natur und Landschaft.

Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

3.4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Die Fläche ist einheitlich dem Siedlungsbiototyp OBV zuzuordnen (vgl. Kap. 2.6). Infolge des Abrisses der vorhandenen Gebäude, der Entsiegelung der vorhandenen Verkehrsflächen und der sachgerechten Entsorgung von Altlasten wird dieser Biototyp nahezu vollständig beseitigt; es verbleiben lediglich die ufernahen Gehölze am Wallsteingraben, die anschließend innerhalb einer 12 m breiten, bebauungsfreien Gewässerschutzzone liegen werden. Insofern ist davon auszugehen, dass entsprechend der Größe des Plangebiets ca. 1,7 ha des vorgenannten Biototyps OBV entfernt werden.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biototyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biototypen der BRD) fließen (mit dem jeweils niedrigerem Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Der Biototyp OBV weist diesbezüglich Wertstufen von 1 (RF) bzw. 0 (RL) auf. In der Regel ist der jeweils höhere Wert für die weitere Ermittlung des Kompensationserfordernisses ausschlaggebend; Abweichungen hiervon sind verbal-argumentativ nur unter Heranziehung von wertbestimmenden Kriterien möglich. Im Hinblick auf die vorliegende Fläche wirken folgende Merkmale wertmindernd:

- Das Vorhandensein von Altlasten,
- die landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung des Biototyps,
- die Betroffenheit von ausschließlich technischem Substrat (Bauschutt) als „Boden“,
- das von den biototypspezifischen Erwartungen erheblich reduzierte Tier- und Pflanzenarteninventar.

Diese hinsichtlich des tatsächlichen Biotopwertes gravierenden Merkmale führen insgesamt zur Bewertung des Biototyps mit der Wertstufe 0.

Die Zuordnung von Werteinstufung (höherer Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle) möglich und bedarf der verbal-argumentativen Begründung.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Auf die Einteilung der Bebauungsfläche in mehrere Wirkzonen wird aufgrund der in Bezug auf die Schutzgüter räumlich eng begrenzten Wirkung des Vorhabens verzichtet. So wird zur Ermittlung des Kompensationserfordernisses der Wirkfaktor (WF) mit 1,0 festgelegt (entsprechend der 100%-igen Wirkung des Eingriffs).

Der biotopspezifischen Wertstufe 0 ist laut oben gezeigter Tabelle ein Kompensationserfordernis von 0 – 0,9 zugeordnet. Die Tatsache, dass die Entfernung von Altlasten bereits zu einer Aufwertung der natürlichen Ressourcen (hier: Boden, Wasser und Luft) in der Fläche führt, wiegt den Biotopverlust teilweise auf. In Verbindung mit dem Grad der Vorbelastung (hier insbesondere: sehr hoher Versiegelungsanteil von rund 76 % der betroffenen Biotopfläche) ergibt sich zudem ein entsprechend anteilig reduziertes Kompensationserfordernis: Der aktuelle Biotopwert der Fläche geht überwiegend von den nicht versiegelten Teilflächen aus (Anteil 24 %). Daraus ergibt sich für das Kompensationserfordernis ein Faktor von

$0,9$ (Oberer Wert) \times $0,24$ (entspr. Flächenanteil) = $0,216$, gerundet $0,2$.

Rechnerisch ist somit die Entfernung des Biototyps OBV auf der Fläche mit einem Kompensationserfordernis in Höhe von $17.000 \text{ m}^2 \times 1,0$ (WF) \times $0,2$ (KE) = 3.400 m^2 Flächenäquivalent (FÄQ) verbunden.

3.5. Kompensationswirksame Maßnahmen

3.5.1. Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße

Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind entlang der Erschließungsstraße gemäß Festsetzung 10 Bäume der Qualität StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballen, neu zu pflanzen. Als Arten können verwendet werden: Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*). Bei den größer wachsenden Arten Sommerlinde und Hainbuche ist vorab auf deren erhöhten Platzbedarf zu achten; sofern Kronendurchmesser von bis zu 15 m und Endwuchshöhen von 25 m die Realisierung der baulichen Anlagen nicht gefährden, ist eine Verwendung dieser Arten möglich und sinnvoll. Folgende Bedingungen sind im Zuge der Umsetzung einzuhalten:

- Gehölze aus regionalen Baumschulen (Umkreis < 250 km)
- Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen (Untergrund ist Bauschutt)
- Sicherung mit Dreibock aus unbehandeltem Nadelholz
- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- 3-jährige Gewährleistungspflege, dabei mind. 6 Gießgänge à 25 l pro Pflanze und Jahr
- Ausführung und Pflege durch GaLaBau-Fachbetrieb

Gem. Anlage 11, Punkt 1.-5. ist pro Baum eine Bezugsfläche von 25 m^2 und die Wertstufe 2 anzusetzen. Aufgrund der Lage der Maßnahme im Plangebiet wird aus der sich laut Tab. 1 ergebenden Spanne von 2 – 3,5 als Kompensationswertzahl der Wert 2,5 gewählt. Daraus ergibt sich pro Baum ein Kompensationswert von $62,5 \text{ m}^2$ FÄQ. Die Neupflanzung von 10 Bäumen generiert somit insgesamt einen Kompensationswert von 625 m^2 FÄQ.

Hinweis: Von der Verwendung der Gemeinen Esche (*Fraxinus excelsior*) ist aufgrund des auch in M-V bereits stark fortgeschrittenen Eschensterbens bis auf weiteres dringend abzuraten.

3.5.2. Baumpflanzungen im Gewässerschutzstreifen

Innerhalb des 12 m breiten, bebauungsfreien Gewässerschutzstreifens sind weitere 10 Bäume der Qualität StU 16/18, 3x verpflanzt mit Ballen, zur Ergänzung des vorhandenen Bestandes neu zu pflanzen. Als Arten können verwendet werden: Silberweide (*Salix alba*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*). Folgende Bedingungen sind im Zuge der Umsetzung einzuhalten:

- Gehölze aus regionalen Baumschulen (Umkreis < 250 km)
- Sicherung mit Dreibock aus unbehandeltem Nadelholz
- Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
- 3-jährige Gewährleistungspflege, dabei mind. 6 Gießgänge à 25 l pro Pflanze und Jahr
- Ausführung und Pflege durch GaLaBau-Fachbetrieb

Gem. Anlage 11, Punkt I.-5. ist pro Baum eine Bezugsfläche von 25 m² und die Wertstufe 2 anzusetzen. Aufgrund der Lage der Maßnahme im Plangebiet wird aus der sich laut Tab. 1 ergebenden Spanne von 2 – 3,5 als Kompensationswertzahl der Wert 2,5 gewählt. Daraus ergibt sich pro Baum ein Kompensationswert von 62,5 m² FÄQ. Die Neupflanzung von 10 Bäumen generiert somit insgesamt einen Kompensationswert von 625 m² FÄQ.

Hinweis: Von der Verwendung der Gemeinen Esche (*Fraxinus excelsior*) ist aufgrund des auch in M-V bereits stark fortgeschrittenen Eschensterbens bis auf weiteres dringend abzuraten.

3.5.3. Anlage eines bebauungsfreien Gewässerschutzstreifens

Die dauerhafte Anlage eines 12 m breiten, derzeit teilweise durch vorhandene Gebäude versiegelten Gewässerschutzstreifens auf rund 260 lfd. m entlang des Wallensteingrabens wird in Verbindung mit der o.g. Baumpflanzung und dem vorhandenen Baumbestand eine bebauungsfreie, fließgewässertypische, extensiv gepflegte Uferbepflanzung ergeben.

Anlage 11 HZE M-V führt diese Maßnahme nicht explizit auf, erlaubt jedoch eine sinngemäße Zuordnung zu den Maßnahmetypen I.-6. und in reduziertem Umfang auch III.-2. (hier: naturschutzgerecht gestaltete, gewässernahe Randzone). Aufgrund der Integration eines unversiegelten öffentlichen Fuß- und Radweges, der sich jedoch nach Ansaat eines Landschaftsrasens in der Grünfläche als Grasweg entwickeln wird, ist die ökologische Wirksamkeit dieser Maßnahme eingeschränkt. Im Vordergrund stehen hierbei vielmehr der Gewässerschutz und der landschaftsbildaufwertende Charakter der Maßnahme.

Infolge dessen ist die Anlage des Gewässerschutzstreifens lediglich der Wertstufe 1, respektive der Kompensationswertzahl 1,0 zuzuordnen. Aufgrund der öffentlichen Widmung als Fuß- und Radweg ist eine weitere Reduzierung der Wirksamkeit der Maßnahme gegeben, dementsprechend wird der Leistungsfaktor (LF) der Maßnahme auf 0,7 reduziert.

Daraus ergibt sich folgender Gesamtwert der Maßnahme:

$$3.120 \text{ m}^2 \times 1,0 \text{ (KWZ)} \times 0,7 \text{ (LF)} = \underline{2.184 \text{ m}^2 \text{ FÄQ}}$$

4. Zusammenfassung und Eingriffsbilanz

Die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Plans Nr. 78/10 der Hansestadt Wismar generiert unter Anwendung der Methodik HZE M-V einen kompensationspflichtigen Eingriff durch Entfernung des Biotoptyps OBV.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 3.400 m² FÄQ.

Zur Kompensation des Eingriffs sind im Plangebiet vorgesehen und festgesetzt:

• Pflanzung von 10 Bäumen (Erschließungsstraße)	625 m ² FÄQ
• Pflanzung von 10 Bäumen (Gewässerschutzstreifen)	625 m ² FÄQ
• <u>Anlage Gewässerschutzstreifen</u>	<u>2.184 m² FÄQ</u>
<u>Gesamtkompensationswert</u>	<u>3.434 m² FÄQ</u>

Der Wert der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (3.434 m² FÄQ) übersteigt somit den rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf (3.400 m² FÄQ). Deren Realisierung führt im Sinne der HZE M-V zu einer Vollkompensation des Eingriffs.

Die Methodik berücksichtigt dabei nicht die zuvor realisierte Entfernung von Altlasten. Ebenfalls methodisch unberücksichtigt bleibt die Tatsache, dass gemäß Festsetzung der Grundflächenzahlen mit maximal 10.500 m² Grundfläche erheblich weniger Fläche neu überbaut wird, als derzeit mit 13.000 m² voll versiegelt ist.

Sofern sich – ungeachtet der angewandten, rechnerischen Methodik – in diesem rein verbalargumentativen Zusammenhang überhaupt noch ein vorhabenbezogener Eingriff ergibt, ist dieser mit den aufgeführten und im B-Plan festgesetzten Maßnahmen in jedem Fall kompensierbar.

5. Quellenangabe

Bundesamt für Naturschutz (2000): Wiederherstellungsmöglichkeiten von Bodenfunktionen im Rahmen der Eingriffsregelung, Heft 31, Bonn Bad Godesberg.

Fischer-Hüftle, Peter (1997): Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft aus der Sicht eines Juristen; in Natur und Landschaft, Heft 5/97, S. 239 ff.; Kohlhammer Stuttgart.

Geologisches Landesamt M-V (1994): Geologische Übersichtskarten M-V; Schwerin.

Köppel, J./ Feickert, U./ Spandau, L./ Straßer, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart.

Landesvermessungsamt MV: Div. topographische Karten, Maßstäbe 1:10.000, 1:25.000, 1:100.000.

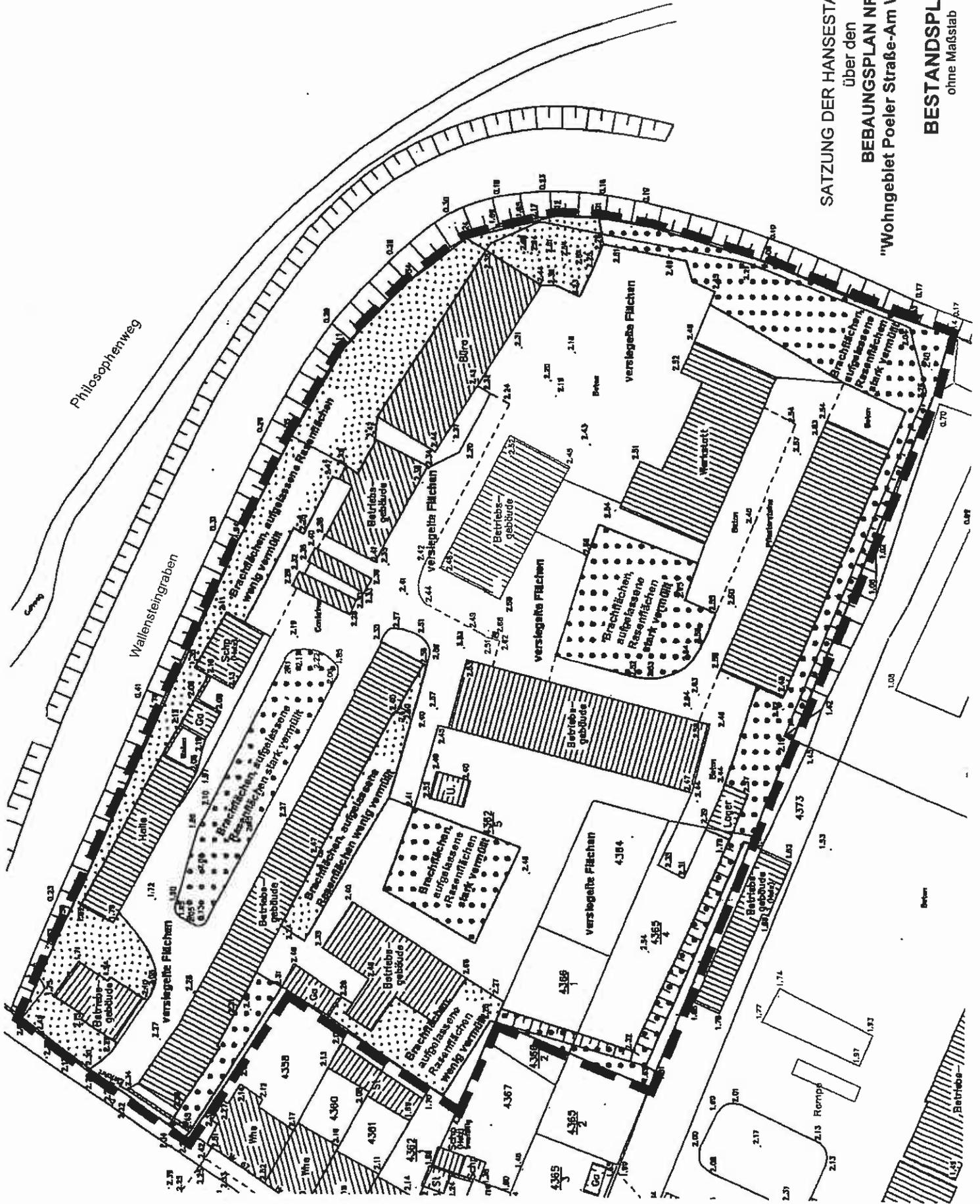
LUNG M-V (1999): Hinweise zur Eingriffsregelung M-V, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 1999 / Heft 3, einzelne Korrekturen 2001-

LUNG M-V (2010): Kartenportal Umwelt M-V, www.umweltkarten.mv-regierung.de

LUNG M-V (2010): Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände, überarbeitete Fassung.

Weitere Gesetze und Richtlinien der EU, des Bundes und des Landes M-V:

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (kurz: Vogelschutz-Richtlinie)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen" (kurz: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie = FFH-RL)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege - amtliche Fassung vom 29. Juli 2009 - veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2009 Teil I Nr. 51, ausgegeben am 6. August 2009 m.W.z. 1.3.2010
- Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG in der Fassung vom 17.3.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.12.2004
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V, Drucksache 5/3260 vom 15.02.2010 m.W.z. 1.3.2010)



SAITUNG DER HANSESTADT WISMAR
über den
BEBAUUNGSPLAN NR: 78/10
"Wohngeliet Poeler Straße-Am Wallensteingraben"

BESTANDSPLAN
ohne Maßstab