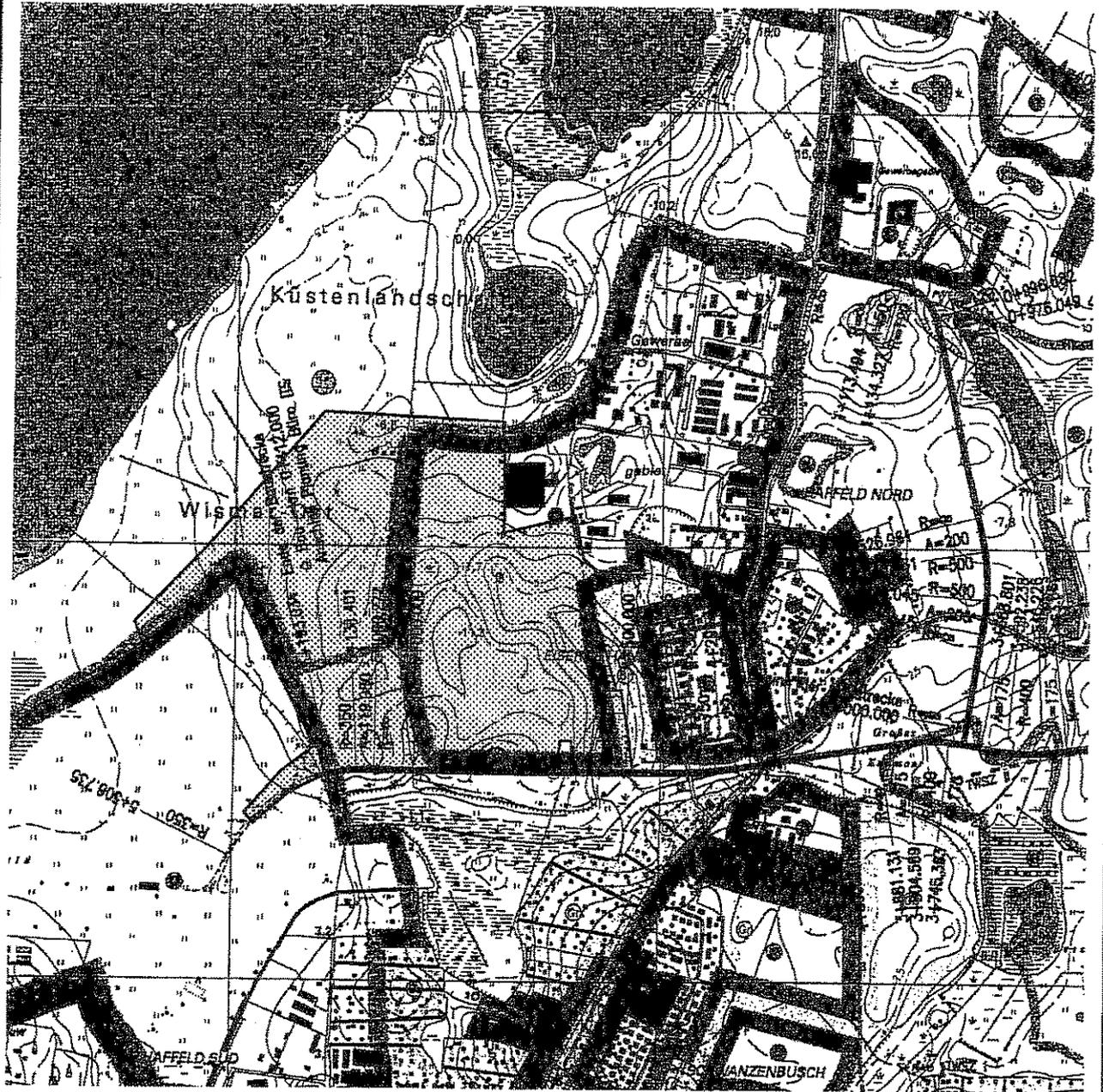


ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT WISMAR



Bearbeitungsstand:

Mai 2006

SATZUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 21/91 GEWERBEGEBIET HAFFELD NORD

B E G R Ü N D U N G

**Bebauungsplan Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar
für das Gewerbegebiet “Haffeld Nord”**

**Satzung
Mai 2006**

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar für das Gewerbegebiet “Haffeld Nord”

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
1.1	Lage und Bedeutung der Hansestadt Wismar	4
1.2	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.3	Einordnung der Planung in den Flächennutzungsplan	5
1.4	Kartengrundlage	6
1.5	Rechtsgrundlagen.....	6
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	7
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen	7
5.	Planungsziele	9
6.	Prüfung der Umweltbelange	10
6.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	10
6.2	Rechtliche Grundlagen	13
6.3	Voraussichtliche Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplanes.....	13
6.4	Berücksichtigung der europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH- RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL).....	18
6.5.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich und zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen.....	19
6.6	Planungsalternativen.....	20
6.7	Maßnahmen zur Überwachung unvorherzusehender, nachteiliger Umweltauswirkungen (Monitoring)	21
6.8	Zusammenfassende Darstellung.....	21
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	21
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung	22
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	26
7.4	Anbauverbotszone	26
7.5	Flächen für Nebenanlagen.....	26
7.6	Ein- und Ausfahrten	26
7.7	Flächennutzungen	26
8.	Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen ...	28
8.1	Außenwand- und Dachflächengestaltung	28
8.2	Werbeanlagen	28
8.3	Einfriedungen.....	28
9.	Verkehrliche Erschließung.....	28
9.1	Öffentliche und private Verkehrsflächen	28

9.2	Ruhender Verkehr	29
11.1	Wasserversorgung	32
11.2	Abwasserentsorgung	32
11.4	Gasversorgung	33
11.5	Fernmeldeversorgung	33
11.6	Abfallentsorgung	33
11.7	Feuerschutzeinrichtungen	34
12.	Bodenordnung	34
13.	Immissionsschutz	34
13.1	Immissionsrelevante Umgebung	34
13.2	Schallschutzmaßnahmen	35
14.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	39
14.1	Bodendenkmale	39
14.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden ..	39
14.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	40
14.4	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen ..	40
14.5	Munitionsfunde	40
15.	Kosten und Finanzierung für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar	42
16.	Beschluss über die Begründung	43
17.	Arbeitsvermerke	43

1. Allgemeines

1.1 Lage und Bedeutung der Hansestadt Wismar

Die kreisfreie Hansestadt Wismar - gemäß Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft - befindet sich im Nordwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Über die nördlich gelegene Wismarbucht besteht der direkte Zugang zur Ostsee.

In der Hansestadt Wismar wohnen ca. 44.900 Bürger auf ca. 41,5 km² Fläche. Die Einwohnerdichte beträgt ca. 1.082 EW/km². Die Hansestadt Wismar wird durch die Hafenwirtschaft, die Werftindustrie sowie die Hochschule geprägt und ist zugleich Zentrum für Gewerbe, Dienstleistung, Bildung, Kultur und Tourismus.

Im Umland von Wismar ist die Landwirtschaft überwiegender Wirtschaftszweig. Der Nahbereich von Wismar - und hier insbesondere die an der Ostsee gelegenen Orte - sind bevorzugte Fremdenverkehrs- und Erholungsräume.

Das Mittelzentrum Wismar ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Der Hafen, die Bundesautobahn A 20, der elektrifizierte Eisenbahnanschluss, Bundes- und Landesstraßen kennzeichnen die Verkehrsinfrastruktur der Hansestadt Wismar.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21/91 aufzustellen. Vorrangiges Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Gewerbebetrieben am nordöstlichen Stadtrand von Wismar zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Haffeld Nord" wird begrenzt:

- im Nordosten durch den B-Plan Nr. 1/90 der Hansestadt Wismar
- im Süden durch die Trasse des Nordostzubringers
- im Südosten durch eine Niederung mit anschließendem Wohngebiet
- im Westen durch den B-Plan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar

Innerhalb des Plangeltungsbereiches im B-Plan 21/91 werden gleichzeitig östliche Teilbereiche des B-Planes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar geändert. Auf diesen Änderungsbereich wird im Rahmen der Begründung gesondert eingegangen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 60,00 ha.

Zunächst war beabsichtigt, den Bebauungsplan 21/91 der Hansestadt Wismar nur für den Bereich aufzustellen, der sich zwischen dem

europäischen Radfernweg und dem Gebiet des B-Planes 1/90 der Hansestadt Wismar und dem Niederungsbereich befindet. Im Rahmen der weiteren Prüfung der Planungsabsicht wurde eine Änderung des Plangeltungsbereiches vorgenommen. Ursache dafür waren einerseits neue Ziele der gewerblichen Entwicklung in diesem Bereich und andererseits die Berücksichtigung von Schutzansprüchen für vorhandene Wohnnutzung östlich des Plangebietes.

1.3 Einordnung der Planung in den Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Wismar sieht noch eine Entwicklung westlicher Bereiche der Plangebietsfläche als Grünfläche vor. Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist erforderlich, diese noch als Grünflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen als gewerbliche Bauflächen zu überplanen. Darüber hinaus kann für die Würdigung von Schutzansprüchen für die Wohnsiedlung „Eiserne Hand“ die ausgewiesene gewerbliche Baufläche zugunsten von Grünfläche gemäß Zielsetzung des Bebauungsplanes reduziert werden.

Die verkehrliche Anbindung an die angrenzenden Plangebiete ist durch geeignete Straßenführungen abzusichern. Auch die Umweltbelange und naturräumliche Aspekte werden vor Realisierung des Gebietes beachtet. Zu diesem Zweck wird parallel zum B-Plan eine Prüfung der Umweltbelange vorgenommen und ein Grünordnungsplan erstellt. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange wird ein Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan 21/91 der Hansestadt Wismar für das Gewerbegebiet „Haffeld Nord“ kann noch nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die im Rahmen der Planung berücksichtigten Flächen sind innerhalb des Flächennutzungsplanes zum Teil als Grünflächen und nur für Teilbereiche für gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Die mit dem B-Plan beabsichtigten Ziele befinden sich derzeit nur teilweise in Übereinstimmung mit den im Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich dargestellten Planungsabsichten. Um Übereinstimmung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 21/91 und dem Flächennutzungsplan herzustellen, ist die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erforderlich. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Umwandlung von Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebietes in gewerbliche Bauflächen und die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebietes in Grünflächen. Die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Wismar erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren für den B-Plan 21/91. Die Hansestadt Wismar kann somit nach Bearbeitung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes davon ausgehen, dass der Bebauungsplan Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar aus der zukünftigen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Für eine kleine Teilfläche innerhalb des B-Plangebietes, für die Fläche unmittelbar nördlich des Radfernweges am nördlichen Plangebietsrand ist im Unterschied zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der

für diesen Bereich Grünfläche ausgewiesen ist, im Bebauungsplan Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Aufgrund der geringen Flächengröße wird diese Abweichung als vernachlässigbar und noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar für das Gewerbegebiet "Haffeld Nord" dient die amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 1.000, mit der Bezugshöhe HN, die durch den Öffentlich bestellten Vermesser Lothar Bauer, Hansestadt Wismar, 2004 und 2005, erstellt wurde.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes 21/91 für das Gewerbegebiet "Haffeld Nord" liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998, zuletzt geändert und in dieser Fassung gültig ab 10. Juli 1998.

Die Gesetze gelten in letztgültiger rechtskräftiger Fassung.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 2.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der

- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil der Begründung wird eine Prüfung der Umweltbelange als Umweltbericht. Der Grünordnungsplan wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht der Gegenstand der Planung ist, wurde erstellt durch Dreher + Sudhoff Ingenieurplanung, Wiesenbusch 2, 45966 Gladbeck.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Hansestadt Wismar stellt den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet auf, um nach Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einen weiteren attraktiven Gewerbestandort zur Abdeckung des Bedarfs an Ansiedlungsflächen für Gewerbe im Bereich Wismar anbieten zu können.

Dieser Bebauungsplan erhält insbesondere auch deshalb Bedeutung, weil eine Erweiterung bereits vorhandener gewerblicher Ansiedlungen aus dem Gebiet des B-Planes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar heraus in östliche Richtung vorbereitet und abgesichert werden soll. Damit soll ein vorhandener Standort für produzierendes Gewerbe gefestigt und erweitert werden.

Mit der Ausweisung und planungsrechtlichen Vorbereitung von Industrie- und Gewerbegebieten wird die Stadt Wismar ihrer zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum gerecht.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Für die Hansestadt Wismar gelten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung gemäß Erstem Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 und Regionalem Raumordnungsprogramm Westmecklenburg.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sind das SPA-Gebiet Küstenlandschaft Wismarbucht (Europäisches Vogelschutzgebiet DE 2034-401) und potentielle Erweiterungsflächen innerhalb des IBA-Gebietes Wismarbucht und Salzhaff (MV-023) zu beachten. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Für das NATURA 2000 Gebiet FFH-Gebiet Wismarbucht (DE 1934-302) besteht zu keiner Zeit die Möglichkeit einer Beeinträchtigung. Deshalb wird von einer Verträglichkeitsprüfung abgesehen.

4. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Die Fläche des Plangebietes wird zur Zeit nur noch teilweise als Ackerfläche genutzt. Sie ist wenig strukturiert und weist nur im südlichen Bereich der Böschungskante zur Niederung einige Gehölzstrukturen auf.

Dabei handelt es sich um Weidenbüsche. Der gesamte Bereich der Niederung ist stark vernässt und enthält zum Teil offene Wasserflächen. Große Flächen werden durch Röhrichtbewuchs eingenommen. Diese Niederung im Osten des Geltungsbereiches ist ein § 20 Biotop nach Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern und darf nicht durch Eingriffe beeinträchtigt werden.

Mit der Änderung des Plangebietes und Erweiterung in westliche Richtung, in Richtung des B-Planes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar, enthält der Änderungsbereich nun auch erhebliche Grünflächenanteile. Die Umwidmung naturschutzfachlich wertvoller Offenlandanteile (Wiesen bzw. Hochstaudenfluren) macht im Zuge der naturschutzfachlichen Kompensationsbewertung die verhältnismäßig hohen Aufwendungen für externe Kompensationsflächen erforderlich.

Östlich der Niederung schließt sich ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern an. Durch die Ausweisung und Realisierung des Gewerbegebietes erfolgt eine Veränderung der Wohnumgebung durch heranrückendes Gewerbe.

Nördlich der Niederung befindet sich eine kleinere Fläche mit einer Rainfarm-Beifuß-Flur. Der Bereich grenzt im Norden unmittelbar an den B-Plan Nr. 1/90.

Das Plangebiet weist zum Teil Höhenschwankungen auf. Im Osten des Gebietes befindet sich eine Niederung, die sich geringfügig westwärts in das Plangebiet zieht. Die geringsten Höhen innerhalb dieser Niederung liegen bei etwa 1 m über HN und steigen dann in Richtung Westen auf ca. 6 m an. Innerhalb dieses Niederungsbereiches befinden sich mehrere Ackerhohlformen, die jedoch keinen Gehölzwuchs und nur sehr geringen Röhrichtbestand aufweisen. Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände dann auf bis zu 11 m über HN an.

Innerhalb des Gebietes verläuft ein asphaltierter Radfernweg. Entlang dieses Weges sind beidseitig neugepflanzte Bäume vorhanden. Dabei handelt es sich um Eiche und Ahorn.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auch Teilflächen des B-Planes Nr. 46/97 berücksichtigt, die eine Änderung erfahren. Diese Flächen werden unabhängig von ihrer tatsächlichen Nutzung gemäß ihrer rechtsverbindlichen Festsetzung berücksichtigt. Westlich geht das Bauungsplangebiet bis an den B-Plan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar heran und bezieht auch Flächen mit ein, die bereits planungsrechtlich im B-Plan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar gesichert sind. Für die Beurteilung letztgenannter Flächen, die Bestandteil des B-Planes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar sind, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für den Bestand genutzt, weil diese Flächen mit der entsprechenden Art der Nutzung bereits rechtsverbindlich festgesetzt sind. Die Flächen

zwischen dem Radfernweg und Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar werden gemäß tatsächlicher Nutzung berücksichtigt. Die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft bzw. naturschutzfachlich wertvoller Offenlandanteile (Wiesen bzw. Hochstaudenfluren) stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar, der geeignete Kompensationsmaßnahmen gemäß Darstellungen unter 6.5 dieser Begründung innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfordert.

5. Planungsziele

Die Hansestadt Wismar bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen weiteren Gewerbestandort vor. Neben der Ausweisung von Flächen für Gewerbe sollen in den östlichen Bereichen auch Grünflächen oder zu einem kleinen Teil Flächen für die Landwirtschaft gesichert werden. Das Gewerbegebiet wird im Osten von einem Grünstreifen durchzogen. Die Erhaltung des natürlichen Niederungsbereiches wird durch Festsetzung gewährleistet. Darüber hinaus werden im östlichen Plangebiet zwischen den potenziellen Ansiedlungsflächen und dem Gebiet des B-Planes Nr. 1/90 der Hansestadt Wismar und der Wohnsiedlung Eiserne Hand Grünflächen mit der Zweckbestimmung extensives Grünland und zu einem kleinen Teil Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Flächen werden mit besonderem Zweck für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die Lage des Plangebietes in der Nähe der Ostsee und damit in einem naturräumlich empfindlichen Bereich wird bei der Planung berücksichtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des bereits umfassend entwickelten Industriegebietes Haffeld. Das B-Planverfahren für den B-Plan Nr. 21/91 wurde aufgrund der Bedeutung Gewerbegebietes Haffeld Nord für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Wismar und des großen Interesses verschiedener Unternehmen zur Ansiedlung in diesem Bereich eingeleitet.

Geplant ist die Vorbereitung von Ansiedlungsflächen zwischen dem Gebiet „Hoher Damm“, dem Gebiet Haffeld Süd (B-Plan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar) und dem Nord-Ost-Zubringer. Teile des B-Planes Nr. 46/97 werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geändert. Es handelt sich um die Umwandlung von Ausgleichsfläche in Gewerbegebiet, die Schaffung von Voraussetzungen für einen Wall im Norden des Gebietes sowie um Änderungen der Nutzung an der derzeit vorhandenen Betriebszufahrt vom Nord-Ost-Zubringer in das GE-1 Gebiet.

Eine Verbindungsstraße zwischen dem Gebiet „Hoher Damm“ und dem Nord-Ost-Zubringer ist nicht vorgesehen. Vom Gebiet „Hoher Damm“ wird die vorhandene Erschließungsstraße Seeufer geringfügig verlängert. Vom Nord-Ost-Zubringer ist neben der östlich bereits vorhandenen und hergestellten öffentlichen Zufahrt im westlichen Bereich eine weitere neuere Grundstückszufahrt für die verkehrliche Anbindung vorgesehen.

Die östlich gelegene Grundstückszufahrt, die ursprünglich zur Herstellung einer öffentlichen Straße genutzt werden sollte, wurde leistungsfähig ausgebaut. Die westlich gelegene und vorhandene Grundstückszufahrt soll zukünftig nicht mehr genutzt werden. Anstelle dessen soll eine weitere Grundstückszufahrt, die auch im Plan festgesetzt ist, im Grenzverlauf der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 46/97 und 21/91 vorgesehen werden.

Auf Grund des bewegten Geländes müssen als Voraussetzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben Bodenmodellierungen vorgenommen werden.

Entlang der Trasse des Nordostzubringers und insbesondere an den Außenflächen der festgesetzten Wälle sind Anpflanzungen mit standorttypischen und standortgerechten heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Anpflanzungen sollen vornehmlich auf den Böschungsbereichen erfolgen und nicht im oberen Bereich der Wälle. Der Niederungsbereich mit den ausgedehnten Röhrichtbeständen unterliegt keinen Veränderungen.

6. Prüfung der Umweltbelange

Die Gutachten zur Umweltverträglichkeit, die detaillierte Ausführungen vergleichbar einer Umweltverträglichkeitsstudie enthalten, sind Grundlage des Umweltberichtes dieser Begründung zum Bebauungsplan und dienen ebenso wie der Grünordnungsplan sowie die FFH-Verträglichkeitsstudie als Ergänzung zum Bebauungsplan. Bei Bedarf und entsprechender Voranmeldung sind die Unterlagen im Bauamt, Abteilung Planung, der Hansestadt Wismar einsehbar.

6.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Hansestadt Wismar stellt in eigener Verantwortung den Bebauungsplan Nr. 21/91 Gewerbegebiet Haffeld Nord auf. Gleichzeitig wird der Bebauungsplan 46/97 „Gewerbegebiet Haffeld III“ sowie der Flächennutzungsplan in Teilbereichen geändert.

Bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem in Bearbeitung befindlichen Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die folgenden Belange des Umweltschutzes stellen dabei die Prüfgegenstände dar:

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser,- Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Belange nach § 1a BauGB (Grundsätze):

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
- FFH-VP und Ausnahmebestimmungen nach dem BNatSchG

Der zu erarbeitende Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. In der Anlage des BauGB sind die Mindestinhalte des Umweltberichtes dokumentiert.

Inhalte des Umweltberichtes nach der Anlage des BauGB:

- 1. Einleitung
- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und

- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
 - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
 - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind;
- 3. Zusätzliche Angaben
 - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
 - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
 - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage des BauGB

Die Ergebnisse der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Vorliegende Landschaftspläne werden zwingend bei den Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Rahmen des Umweltberichtes berücksichtigt.

Über die umwelt- und naturschutzfachlichen Sachverhalte hinaus, nimmt der Umweltbericht die Aufgabe wahr, den Beteiligungsprozess (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und die Abwägung durch die Gemeinde hinsichtlich der Umweltbelange zu dokumentieren. Das gilt insbesondere für die Beurteilung von Alternativen und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.07.2005 im Bauamt der Stadt Wismar abgestimmt.

6.2 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB als inhaltlich-materielle Entscheidungsgrundlage für den verfahrensrechtlichen Teil der Umweltprüfung. Konkretisierte Mindestanforderungen an den Umweltbericht und die Umweltprüfung werden in den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg Vorpommern vom 10.08.2004 dargelegt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sowie für die Gewichtung im Rahmen der Abwägung werden neben dem Baugesetzbuch Bestimmungen, Grundsätze und Ziele folgender Fachgesetze und deren Verordnungen und Verwaltungsvorschriften im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Umweltprüfung herangezogen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
- Abfallwirtschaftsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern
- Bundesnaturschutzgesetz
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

Darüber hinaus sind die Bestimmungen folgender EU-Richtlinien, die bereits in nationales Recht umgesetzt worden sind, (BauGB, BNatSchG) für den Umweltbericht relevant:

- 79/409/EWG Vogelschutzrichtlinie
- 92/43/EWG FFH-Richtlinie
- 2001/42/EG SUP-Richtlinie

6.3 Voraussichtliche Auswirkungen bei Durchführung des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung

Wohnen:

Im Rahmen des vorsorgenden Schallschutzes wurden in einem gesonderten Schallgutachten Emissionskontingente (immissionsbezogene Flächenschalleistungspegel, IFSP) für das

geplante Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese sind von den zukünftigen Betreibern des Gewerbegebietes einzuhalten, damit die Zielwerte für die Gesamtbelastung und die Planwerte für die Zusatzbelastung an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Diese IFSP sind daher als planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu verstehen. Ferner sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Wälle geplant, die eine Schallschutzmaßnahme darstellen. Es handelt sich dabei um eine konstruktive Vermeidungsmaßnahme.

Erhebliche Auswirkungen durch Schallimmissionen auf Wohnbereiche, verursacht durch das geplante Gewerbegebiet Haffeld Nord, sind daher bei Einhaltung der Emissionskontingente nicht zu erwarten.

Freizeit und Erholung:

Freizeit und Erholungsfunktionen können auf unterschiedlichste Weise beeinträchtigt werden:

Beeinträchtigung der Landschaft und Freizeitinfrastruktur durch Schall, Luftverschmutzungen und Gerüche
Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen
Unmittelbare Beeinträchtigung von Wegen durch baubedingte Inanspruchnahme oder Unterbrechung

Die Verlegung des überregional bedeutende Radwanderwegs sowie die mögliche Einschränkung von Sichtbeziehungen durch das Gewerbegebiet und die umgebenen Wälle sind ein Untersuchungsgegenstand des Umweltberichtes.

Auswirkungen auf die Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes sind folgende Tiergruppen aktuell ermittelt, kartiert und bewertet worden:

Rast- und Zugvögel
Brutvögel
Amphibien und
Nachtfalter

Voraussichtlich werden durch die Realisierung des Gewerbegebietes folgende Beeinträchtigungen wirksam:

- Verlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von streng geschützten Arten (Sperbergrasmücke und Neuntöter) im Bereich der bestehenden Ruderalfläche
- Verlust einer Ackerfläche mit potenziellen Rast- und Nahrungshabitatfunktionen für Gänse und Schwäne
- Mögliche Störungen angrenzender Ackerflächen mit bedeutenden Rastplatzfunktionen für Zugvögel um den Faulen See
- Verlust eines wertvollen Insektenlebensraumes, insbesondere für Schmetterlinge, im Bereich der Ruderalfläche

Das Wasser gefüllte Soll sowie der feuchte Niederungsbereich am Wohngebiet Eiserne Hand stellen wertvolle Amphibienlebensräume dar und bleiben erhalten. Ebenso kann durch die Wirksamkeit der Wälle der Schutz des Faulen Sees als bedeutender Lebensraum für zahlreiche Entenarten und Schwäne gewährleistet werden.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Tierwelt können im Rahmen der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Auswirkungen auf die Pflanzen

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine Kartierung der Biotope und floristischen Besonderheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden in erster Linie durch die direkte Inanspruchnahme von Grundflächen verursacht.

Hiervon sind in erster Linie folgende Biotope betroffen:

Leicht verbuschte Grünlandbrache

Acker

Gehölzpflanzungen am umzuverlegenden Radweg

Die beiden überbauten Sölle sind vorwiegend trocken und weisen keine floristischen Besonderheiten auf. Wertvolle Biotope, wie das Wasser gefüllte Soll, sowie der Niederungsbereich am Wohngebiet Eiserne Hand können erhalten werden.

Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen der Pflanzenwelt können im Rahmen der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Auswirkungen auf den Boden

Erhebliche Auswirkungen von natürlichen Bodenfunktionen sind dann zu erwarten, wenn festgestellte Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden. So befinden sich im gesamten unbebauten B-Plangebiet Böden, die als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eingestuft werden können.

Die Tieflehm- und Lehmböden im Bereich des Ackers erhalten ihre hohe Werteinstufung aufgrund der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit, die Niedermoorböden im Bereich der Sölle aufgrund ihres sehr hohen Lebensraumpotenzials.

Vorwiegend werden sandige Lehme und Lehme überbaut bzw. abgeschoben und im Bereich der Erdwälle wieder aufgeschüttet. Aufgrund der Bodenarten weist der Boden hohe nutzbare Feld- und Luftkapazitäten auf, was auf einen optimalen, Luft- und Wasserhaushalt schließen lässt. Durch den Lehmanteil kann ebenfalls eine hohe Kationenaustauschkapazität und damit ausgeprägte Puffer- und Filterfunktionen festgestellt werden.

Aufgrund dieser besonderen Bodenmerkmale der betroffenen Böden (Niedermoore im Bereich der Sölle und Parabraunerden im Bereich des Ackers) sind im gesamten Bereich innerhalb der Baugrenze und im Bereich der künstlich aufgeschütteten Wälle und Verkehrsanlagen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer

Die Inanspruchnahme der zwei trocken gefallenen Sölle stellt eine erhebliche Auswirkung auf die das Schutzgut Oberflächenwasser dar. Die eutrophen Standgewässer stellen Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung dar.

Beeinträchtigungen der Fließgewässer, wie der Zufluss zum Wolfsburger Graben, sind nicht zu erwarten. Er wird nicht in Anspruch genommen.

Anfallendes Niederschlagswasser wird nach Norden abgeleitet, in einem Regenrückhaltebecken aufgefangen und dem bestehenden Gewerbegebiet Haffeld – Süd als Brauchwasser wieder zugeführt. Eine Ableitung in die nächste Vorflut, wie den Wolfsburger Graben erfolgt nicht. Über die planerische Ausgestaltung und Anpassung der Baugrenze wird das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nicht von dem geplanten Gewerbegebiet in Anspruch genommen. Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 Landesnaturschutzgesetz werden ebenfalls vom Vorhaben nicht berührt.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im B-Plangebiet > 10 m. Eine direkte Beeinträchtigung bzw. baubedingte Offenlegung des Grundwassers ist nicht zu erwarten.

Bei einem kF-Wert von $1 - 2,5 \times 10^{-4}$ m/s kann nur von einer mittleren bis geringen Wasserdurchlässigkeit ausgegangen werden (vgl. Bodenkundliche Kartieranleitung, 1994). So dass die Grundwasserneubildungsfunktion nicht bedeutend ist. Eine Versiegelung der Gewerbegebietsflächen wird demnach keine erheblichen Auswirkungen auf die Quantität des Grundwassers nach sich ziehen.

Unter Beachtung der einschlägigen bau- und betriebsbedingten Sicherheitsvorkehrungen in Bezug auf Wasser gefährdende Stoffe können auch qualitative Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Luft

Die Daten des Kurzberichtes zur Luftgüte des Jahres 2004 für Mecklenburg-Vorpommern belegen bestätigen die allgemein gute Luftqualität in Mecklenburg-Vorpommern. Die Immissionen an Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Blei, Benzol und Ruß sind landesweit

auch im Jahr 2004 weiter gesunken und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV bzw. 33. BImSchV für Ozon.

Nach witterungsbedingtem Anstieg der Feinstaub- und Stickstoffdioxidwerte in den Jahren 2002 und 2003 ist insbesondere beim Feinstaub aber auch beim Stickstoffdioxid ein Rückgang der Immissionsbelastung im Jahr 2004 zu verzeichnen. Für beide Schadstoffe wurden die jeweils gültigen Grenzwerte an allen Messstationen im gesamten Bundesland im Jahr 2004 eingehalten. Ebenso wie bei den anderen Luftschadstoffen liegen die Konzentrationswerte für Ozon im Jahr 2004 aufgrund der für die Ozonbildung eher ungünstigen Witterungsbedingungen im Sommer 2004 weit unter denen der Vorjahre.

Unter der Voraussetzung, dass für das nachgelagerte Zulassungsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG für eine konkrete Anlage nach der 4. BImSchV die Immissionswerte der TA-Luft eingehalten werden, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Hinsichtlich der klimaökologischen Ausgleichsfunktionen weist die Ackerfläche auf der das Gewerbegebiet vorgesehen ist, eine besondere Bedeutung als Frischluftschneise zwischen der Ostsee und dem Stadtgebiet Wismar dar.

Die Freiflächen zwischen den vorhandenen Gewerbegebieten Haffeld-Süd und Hoher Damm werden jedoch nicht vollständig bebaut. Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Osten des B-Plangebietes kann weiter, wenn auch in eingeschränktem Maße, Funktionen als Ventilationsbahn ausüben.

Um erhebliche Auswirkungen auf das Geländeklima zu vermeiden, bzw. zu mindern, ist im nachgelagerten Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäudeausrichtungen und die Lage der Freiflächen im Gewerbegebiet derart geplant werden, dass keine Barrierewirkungen für Luftaustauschprozesse zwischen der Ostsee und den bebauten Bereichen der Stadt Wismar entstehen. So sollten z.B. größere Gebäudekomplexe eher in Nord-Süd Richtung angeordnet werden.

Auswirkungen auf die Landschaft

Gemäß der Analyse der Landschaft sind im Bereich des B-Plangebietes zwei Betrachtungsebenen für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu berücksichtigen:

- der optisch-ästhetische Erlebniswert der Landschaft und
- die Blickbeziehungen von Standorten unterschiedlicher Aufenthaltsqualität.

Da es sich bei dem B-Plangebiet um einen landschaftsprägenden Raum mit hohem optisch-ästhetischen Erlebniswert handelt, ist eine Inanspruchnahme immer auch mit einer erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild verbunden.

Ferner werden die Blickbeziehungen von Standorten mit hoher Aufenthaltsqualität (Standorte: Rad-Wanderweg und Wohngebiet Eiserne Hand) erheblich gestört.

Über die festgesetzten Gebäudehöhen von 12 m und zum Teil weit darüber, wird das Gewerbegebiet auch weithin z.B. von Redentin oder der Kleingartensiedlung am Schwanzenbusch, sichtbar sein. Dies verursacht jedoch keine erheblichen Auswirkungen, da jetzt schon von diesen Standorten die Blickbeziehungen von der Silhouette des Gewerbegebietes Haffeld-Süd stark vorbelastet sind.

Die festgestellten erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild können innerhalb des Geltungsbereiches kaum vermieden werden. Die Anlage von begrünten Wällen sind jedoch geeignet die Beeinträchtigungen zu mindern.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls Gegenstand der Eingriffregelung. Landschaftsbild aufwertende Maßnahmen werden Bestandteil des Ausgleichskonzeptes sein.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die vermuteten neolithischen Fundstellen im Geltungsbereich des B-Planes werden entsprechend der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes frühzeitig dokumentiert und gesichert.

6.4 Berücksichtigung der europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL)

Für das SPA - Gebiet Küstenlandschaft Wismarbucht (Europäische Vogelschutzgebiet DE 2034-401) und deren potenzieller Erweiterungsflächen innerhalb des IBA – Gebietes Wismarbucht und Salzhaff (MV-023) wird eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzweckes dieses Gebietes zu erwarten sind.

In Würdigung der Belange des Vogelschutzes und unter Beachtung des Potentials am Faulen See wurden Modellierungen des Geländes und die Ausbildung der Wälle im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet und präzisiert. Unter Beachtung der Vogelfluggewebungen wurden die Wälle modelliert, die Höhen mit 9,0 m über Oberkante des Geländes festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhenlage der Wälle werden getroffen, um die Wahrnehmbarkeit von Gebäuden und baulichen Anlagen von Norden zu minimieren bzw. stark zu reduzieren.

Festsetzungen zur Einfriedung des Gebietes durch Wälle können dazu dienen, visuelle Beeinträchtigungen bzw. Wirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und den Faulen See zu minimieren.

In einem Schreiben vom Umweltministerium vom 21.02.2006 wurde bestätigt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21/91 „Gewerbegebiet Haffeld Nord“, Teile der Fläche berühren den Bereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, kein Bestandteil der Vorschlagsliste zur Nachmeldung Europäischer Vogelschutzgebiete ist. Für die Flächen liegen bereichsweise Nachträge von Konzentrationen rastender (äsender) Rastvogelarten vor. Aufgrund der Nähe zu den bereits bestehenden anthropogenen Vorprägungen des Bereiches sind die Flächen jedoch nicht im Sinne von „geeignetsten Flächen“ für eine Nachmeldung Europäischer Vogelschutzgebiete vorgesehen. Die abschließende Bewertung der Eignung der Fläche erfolgt durch die Europäische Kommission selbst. Die genannte FFH-Verträglichkeitsstudie für das NATURA 2000 Gebiet – SPA-Gebiet Küstenlandschaft Wismarbucht (DE 2034-401) wurde erstellt, um die Aussage des Umweltministeriums fachlich zu untersetzen. Da erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des notifizierten SPA-Küstenlandschaft Wismarbucht durch Vorhaben nicht zu erwarten sind, kann die planungsrechtliche Sicherung weiter verfolgt werden.

Für das NATURA 2000 Gebiet FFH - Gebiet Wismarbucht (DE 1934-302) besteht zu keiner Zeit die Möglichkeit einer Beeinträchtigung. Von einer FFH- Verträglichkeitsprüfung für dieses Gebiet wird deshalb abgesehen.

6.5. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich und zur Verminderung der nachteiligen Auswirkungen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Gegensatz zur UVP oder FFH-VP abschließend zu behandeln.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfolgt in einem separat zu erarbeitenden Grünordnungsplan. Art und Umfang der Maßnahmen werden nach der Methode des LUNG 1999 anhand eines Biotopwertverfahrens ermittelt.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt folgende Maßnahmenkomplexe über grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Geltungsbereiches und Flächenkauf, dingliche Sicherung bzw. städtebauliche Verträge außerhalb des Geltungsbereich langfristig zu sichern:

1. Extensivierung, Anpflanzungen und Anlage eines Kleingewässer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes Haffeld Nord.
2. Naturschutzfachliche Aufwertung von Äckern im Gebiet der Hansestadt Wismar (Kroonskamp) durch Umwandlung in Sukzessionsflächen.
3. Naturschutzfachliche Aufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Jamel.
4. Entwicklung eines Kalkflachmoores am Tressower See.
5. Naturschutzfachliche Aufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Klein Woltersdorf.
6. Naturschutzfachliche Aufwertung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen bei Gägelow.

Um Störungen nördlich angrenzender Ackerflächen mit bedeutenden Rastplatzfunktionen für Zugvögel um den „Faulen See“ weitgehend auszuschließen, werden Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen im Nordteil der Gewerbegebietsflächen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 21/91 festgesetzt. Damit sollen visuelle Beeinträchtigungen angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen und des „Faulen Sees“ ausgeschlossen werden.

Alle Maßnahmen liegen in Nordwestmecklenburg bzw. innerhalb der Hansestadt Wismar und sind geeignet im funktional räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche die beeinträchtigten Schutzgüter und Naturhaushaltsfunktionen sowie das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren.

Nach dem rechnerischen Verfahren des LUNG 1999 wird durch die o.a. Kompensationsmaßnahmen ein leichtes Defizit von Kompensationsäquivalenten im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichbilanz erzielt. Insgesamt stehen mehr als 50 ha Ausgleichsflächen ca. 44 ha Gewerbegebietsflächen gegenüber.

6.6 Planungsalternativen

Mit der Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, wird die Verpflichtung zur sog. „Alternativenprüfung“ ausdrücklich in das Baugesetzbuch aufgenommen.

Alternativplanungen beschränken sich daher im vorliegenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Haffeld Nord auf die Flächen im Geltungsbereich und der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet. Großräumige Standortprüfungen und –entscheidungen sind bereits in vorgelagerten Verfahren (FNP, Regionales Raumordnungsprogramm, Landesraumordnungsprogramm) getroffen worden.

Der in Bearbeitung befindliche Umweltbericht wird die Prüfung der Planalternativen hinreichend und nachvollziehbar dokumentieren.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung unvorherzusehender, nachteiliger Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Monitoring – Maßnahmen werden im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt. Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

6.8 Zusammenfassende Darstellung

Der Umweltbericht mit seinen gesonderten Teilen Grünordnungsplan und FFH-Verträglichkeitsstudie wird Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes und ermöglicht vollständig die Berücksichtigung aller nach dem BauGB beschriebenen Umweltbelange für eine ordnungsgemäße Abwägung durch die Hansestadt Wismar.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden hinsichtlich der Art baulicher Nutzung Gewerbegebiete (nach § 8 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Windenergieanlagen unzulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Anlagen zur thermischen Behandlung von Abfällen zur Beseitigung aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Entfernung zur Wohnbebauung auszuschließen.

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Bebauungsplanes die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl und
- die Angabe der max. Gebäudehöhe, bestimmt.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl und Angabe der maximalen Gebäudehöhe kann auf die bisher noch berücksichtigte Geschossflächenzahl verzichtet werden, weil die übrigen Angaben zur Bestimmung vom Maß der baulichen Nutzung als hinreichend betrachtet werden können. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahlen für die Gebiete GE 1 mit 0,65 und GE 2 mit 0,7 festgesetzt. Unterschiedliche Festsetzungen werden getroffen, weil unter Berücksichtigung der zu erwartenden anrechenbaren Grundstücksfläche die festgesetzten Grundflächenzahl den maximal zu erwartenden Überbauungsgrad entsprechend berücksichtigen.

Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die Höhe des Geländes des Plangebietes nach Massenausgleich zu betrachten.

Für die Schaffung der Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes sind umfangreiche Modellierungsarbeiten im Gelände vorzunehmen. Die Höhenlage des Geländes wird nach Massenausgleich bestimmt. Es ist davon auszugehen, dass die Oberkante des Geländes, nach Massenausgleich und nach Befestigung von Flächen, bei maximal 7,00 m über HN liegt. Zu den Übergängen in nördliche, östliche, südliche

und westliche Richtung wird eine allmähliche Angleichung vorgenommen bzw. überschüssiger Boden wird für die Ausbildung von Wällen zur Umsäumung der Gewerbegebiete genutzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird mit 12,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt festgelegt. Dadurch lassen sich die Auswirkungen von Baukörpern auf die Umgebung deutlich minimieren. Unter Berücksichtigung, dass das Gebiet säumend ein 9,00 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen ist, werden die mit einer maximalen Oberkante von 12,00 m festgesetzten Gebäude diesen nur geringfügig überragen und kaum auf das Wohngebiet und nur gering auf die umgebende Landschaft wirken.

Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen wurde im Rahmen der Abwägung durch die Hansestadt Wismar entschieden und beschlossen, eine Festsetzung zur Höhe der Einfriedungen von Lagerplätzen aufzunehmen. Die maximale Höhe von Einfriedungen für Lagerplätze wird mit maximal 9,0 m über Oberkante Gelände bzw. als absolute Höhe festgesetzt. Dazu werden konkrete Festsetzungen zur Ausbildung von Einfriedungen gesondert getroffen. Damit soll die Einsehbarkeit für Lagerplätze reduziert bzw. ausgeschlossen werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen sind innerhalb des Bereiches des GE1-Gebietes, der sich in einem Abstand von bis zu 200 m zum Nord-Ost-Zubringer befindet, zulässig. Innerhalb dieses Bereiches ist auf einer Grundfläche, die maximal 5 % des überbaubaren Grundstücksteils betragen darf, die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen mit einer Höhe von maximal 28,00 m über dem Bezugspunkt zulässig (Teil B, Ziffer I.4.2).

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen sind innerhalb des Bereiches des GE1-Gebietes, der sich in einem Abstand von mindestens 200 m und maximal 400 m zum Nord-Ost-Zubringer befindet, zulässig. Innerhalb dieses Bereiches ist auf einer Grundfläche, die 5 % des überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten darf, die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Höhe von maximal 20 m über Bezugspunkt zulässig (Teil B, Ziffer I.4.3).

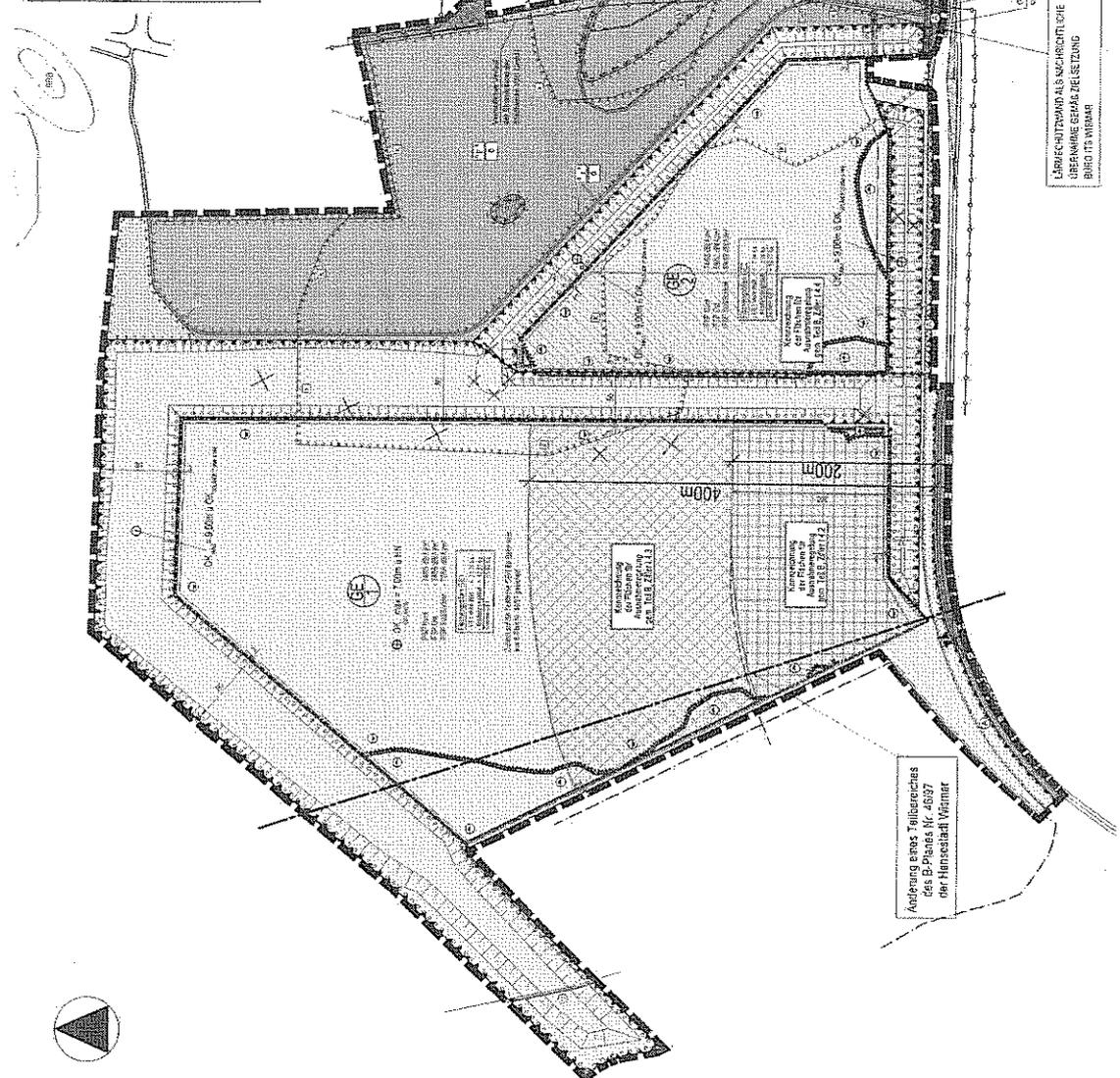
Innerhalb des GE2-Gebietes ist im westlichen Teilbereich der Fläche, die sich in einem Abstand von maximal 100 m von der westlichen Abgrenzung der überbaubaren Fläche befindet, auf maximal 5 % des überbaubaren Grundstücksanteils, die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 20 m über dem Bezugspunkt zulässig (Teil B, Ziffer I.4.4).

Die Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage in den Ziffern I.4.3 und I.4.4 im Text Teil B sind nur für Betriebseinrichtungen, die entsprechend der technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen) zulässig.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hatte sich die Hansestadt Wismar erneut mit den Festsetzungen zur Höhenlage zu beschäftigen. Die Festsetzungen zur Höhenlage werden restriktiver getroffen. Diese Abwägung erfolgte unter Berücksichtigung von Anregungen der Öffentlichkeit. Am Nord-Ost-Zubringer entsteht somit eine Kernzone, in der höhere bauliche Anlagen zulässig sind. Es wird gesichert, dass im östlichen Übergang zur Wohnsiedlung auf den überbaubaren Flächen nur maximal 12 m hohe Gebäude über Gelände zulässig sind. Nur im westlichen Teil des GE-2-Gebietes sind in einer Breite von maximal 100 m bis zu 20 m hohe Gebäude zulässig. Im GE 1-Gebiet sind unmittelbar am Nord-Ost-Zubringer in einer Breite von bis zu 200 m, abzüglich der Wallfläche, Gebäude bis zu 28 m maximaler Höhe zulässig. Im Bereich zwischen 200 bis 400 m Abstand vom Nord-Ost-Zubringer sind maximal 20 m hohe Gebäude zulässig. Der Anteil der mit diesen Gebäuden überbaubaren Fläche wird durch prozentuale Angaben auf maximal 5 % begrenzt. Zu beachten ist, dass innerhalb des GE 1-Gebietes im 200 m-Bereich zum Nord-Ost-Zubringer, abzüglich der Wallfläche, Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu 28 m zulässig sind. In den anderen Bereichen, in denen Höhenüberschreitungen zulässig sind, sind keine Gebäude sondern nur bauliche Anlagen zulässig. Das heißt, dass nur bei Betriebseinrichtungen, die entsprechend der technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung notwendig sind sowie Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind, die Höhenüberschreitungen zulässig sind. Höhere Silos, die ursprünglich vorgesehen waren, sind nun durch Festsetzungen ausgeschlossen.

Zur Verdeutlichung dieser Planungsabsicht ist die Übersicht in der Begründung beigefügt.

HANSESTADT WISMAR
BEBAUUNGSPLAN NR. 21/91
GEWERBEGEBIET HAFFELD NORD
 Kennzeichnung der Bereiche,
 für die ausnahmsweise Höhenüberschreitungen
 i.V. mit Text B, Ziffer 1.4.2, 1.4.3 und 1.4.4 zulässig sind.



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE1	GE2
GE	GE
Ø	Ø
DK _{max} = 12,00m	DK _{max} = 12,00m
GBZ = 0,65	GBZ = 0,70

Anfüzung eines Teilbereiches
 des B-Planes Nr. 46/97
 der Hansestadt Wismar

LÄRM-SCHUTZMASSNAHMEN ALS NACHRICHTLICHE
 ÜBERNÄHME SCHALLZIELSETZUNG
 BIHIO ITS WISMAR

LAGESTELLUNG DES TRASSENEINGANGS
 FÜR ANFORDERUNG ZUBRINGER
 GEMÄß ANFÜHRUNG

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig. Die Zulässigkeit von Baulängen von mehr als 50,00 m lässt den ansiedlungswilligen Unternehmen mehr Freiheit bei der Planung ihrer Unternehmen. Die heutigen Anforderungen an zeitgemäße Gewerbebauten verlangen überwiegend nach großen überdachten Hallen. Es ist Ziel der Hansestadt Wismar, die ansiedlungswilligen Unternehmen bei Ausarbeitung ihrer Projekte nicht einzuschränken. Die Festsetzungen sollen einen flexiblen Gestaltungsrahmen darstellen. Darüber hinaus ist die Hansestadt Wismar der Auffassung, dass im Bereich am Haffeld große überdachte Hallen keine Beeinträchtigung darstellen.

7.4 Anbauverbotszone

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger zulässig.

7.5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind von diesen aus zu erschließen.

Flächen für betriebliche Umfahrten sind innerhalb des GE – Gebietes auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.6 Ein- und Ausfahrten

Für die privaten Zufahrten zu den Gewerbegebieten sind Einfahrtsbereiche mit Breiten von max. 20 m zulässig. Innerhalb dieser Bereiche darf je ein Ein- und Ausfahrtsbereich mit einer max. Breite von 6,00 m hergerichtet werden.

7.7 Flächennutzungen

Über die unter 6.1. beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weiteren flächenhaften Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche - als Straße (einschließlich Straßenbegleitgrün), Geh- und Radweg,

- Grünflächen - als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung als extensives Grünland, Wiese, Niederungsgebiet,
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Flächen für Biotopschutz.

Auf den festgesetzten Flächen unterschiedlicher Nutzungsart werden Flächen mit besonderen Festlegungen für die Nutzung umgrenzt:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung –als Anbauverbotsfläche,
- Umgrenzung von Flächen für Abgrabungen bzw. Aufschüttungen,
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
- Flächen mit Festsetzung flächenbezogener immissionswirksamer richtungsbezogener Schalleistungspegel. Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Nutzung werden gegeneinander abgegrenzt.

7.8 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 60,00 ha. Diese gliedern sich nach folgenden Nutzungen:

- Gewerbegebiete	GE-1	35,63 ha
	GE-2	10,74 ha
- Verkehrsflächen		
- Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegleitgrün		0,47 ha
- Geh- und Radweg)		0,24 ha
- Grünflächen		10,77 ha
- Flächen für die Landwirtschaft		0,57 ha
- Flächen für Biotopschutz		1,87 ha.

8. Baugestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Außenwand- und Dachflächengestaltung

Die Fassaden und die Dachflächen dürfen nur aus reflektionsfreien Materialien – ausgenommen davon sind Glasflächen – hergestellt werden.

8.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den öffentlichen Grünflächen unzulässig. Die Höhen von Werbeanlagen dürfen die Traufe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden anzubringen; an Schornsteinen, Silos, Kranbahnen etc. sind sie auszuschließen.

8.3 Einfriedungen

Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, die innerhalb der Gewerbegebiete zulässig, sind allseitig einzufrieden. Die Höhe der Einfriedungen für Lagerplätze darf max. 9,00 m betragen. Die Höhe der gelagerten Gegenstände sowie der Schüttkegel darf die Höhe der Einfriedung des jeweiligen Lagerplatzes nicht überschreiten. Für den Betrieb staub- oder späneemittierender Anlagen im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zur Bearbeitung oder Verarbeitung von Holz oder Holzwerkstoffen einschließlich der zugehörigen Förder- und Lagereinrichtungen für Späne und Stäube, die nicht einer Genehmigung nach § 4 des BImSchG bedürfen, gilt die 7. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung zur Auswurfbegrenzung von Holzstaub – 7. BImSchV).

Diese Festsetzung ist erfolgt, um zu sichern, dass eine Einsicht in Lagerflächen nicht möglich ist. Zu hohe Aufschüttungen sind auszuschließen und nicht Ziel der stadtplanerischen Absichten. Zur Regelung wird diese rechtsverbindliche Festsetzung getroffen, die durch eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung noch untersetzt ist.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an die anderen Industrie- und Gewerbegebiete des Haffeldes sowie an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die südlich im Plangebiet verlaufende Trasse des Nordostzubringers.

Von dieser Trasse aus erschließt eine Zufahrt das Gebiet des B-Planes Nr. 21/91. Eine straßenseitige Verbindung des Nord-Ost-Zubringers mit

der Erschließungsstraße Seeufer des „Hohen Dammes“ (B-Plan Nr. 1/90) ist nicht vorgesehen.

Zum Gebiet des westlich angrenzenden Industriestandortes im B-Plan Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar ist eine Gleisverbindung vorgesehen, die bis in das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21/91 hineinführt. Darüber hinaus ist aus dem Gebiet des B-Planes Nr. 46/97 der Hansestadt Wismar eine Betriebsstraße vorgesehen, die das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21/91 mit dem westlich davon gelegenen Industriestandort verbindet. Die derzeit vorhandene Betriebszufahrt im B-Plan 46/97 sollte für die Anbindung des Grundstücks genutzt werden. Im Rahmen von Variantenuntersuchungen wurde ein neuer Zufahrtsbereich festgelegt, der sich in etwa in Höhe der bisherigen Begrenzung des Gewerbegrundstückes des B-Planes Nr. 46/97 befindet. Die Flächen sind im südwestlichen Plangebiet entsprechend festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt ist gesondert gekennzeichnet. Die in der Örtlichkeit derzeit noch vorhandene Betriebszufahrt wird mit einem Zufahrtsverbot belegt.

Mit der vorhandenen Zufahrt für das GE 2 – Gebiet und einer neu festgesetzten Zufahrt für das GE 1 – Gebiet ist für beide Gebiete die verkehrliche Erschließung gesichert.

Innerhalb des Plangebietes ist der europäische Radfernweg vorhanden. Dieser europäische Radfernweg kann in seiner bisherigen Trassenführung nicht mehr aufrecht erhalten werden. Der europäische Radfernweg wird in die Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebietes verlegt. Es werden Möglichkeiten überprüft, wie der Radfernweg außerhalb des Plangebietes in seiner weiteren Führung besser in das übergeordnete Radfernwegenetz eingebunden werden kann.

Bei der weiteren Planung von Verkehrsanlagen sind die vorhandenen Wasserleitungen und Stromkabel zu berücksichtigen und entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Anlagen einzukalkulieren.

9.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Eine flächenhafte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen ist nicht vorgesehen.

9.3 Bahnanbindung als Betriebsgleis

Vorgesehen ist auch eine Erschließung des Gewerbegebietes im Raum Haffeld durch eine Bahnanbindung als Betriebsgleis. Diese soll aus westlicher Richtung kommend (B-Plangebiet 46/97), nördlich der Trasse des Nord-Ost-Zubringers verlaufen. Zu diesem Zweck ist eine Fläche nördlich der Straßentrasse freizuhalten, in die zu gegebener Zeit die Gleise verlegt werden können. Eine gesonderte Festsetzung des Betriebsgleises ist nicht vorgesehen und nicht beabsichtigt.

10. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

Die Anforderungen zur Grünordnung und die Belange von Ausgleich und Ersatz werden in einer gesonderten Fachplanung untersucht und zum Gegenstand der Ausführungen der Begründung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes. Der Eingriff von Vorhaben innerhalb des Plangebietes wird bilanziert und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bestimmt, die innerhalb und außerhalb des Plangebietes in der Hansestadt Wismar bzw. in umliegenden Gemeinden zu realisieren sind. Zum Abschluss des Planverfahrens werden geeignete Maßnahmen und die Durchführbarkeit der Maßnahmen nachgewiesen. Die Festsetzungen für Flächen, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21/91 befinden, sind Gegenstand von Text Teil-B des Bebauungsplanes.

Die Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB wird in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt, um die besondere Bedeutung der Fläche als Rast- und Nahrungshabitat für Gänse und Schwäne dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensives Grünland ist nach Erntesaat mit geeigneter Grünlandmischung, 2-schüriger Mahd mit Abtransport des Mähgutes über 3 Jahre, als natürliche Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zielbiotop ist die Entwicklung einer Frischwiese auf ca. 9,3 ha. (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensives Grünland sind Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Gehölzgruppen inklusive dreijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Zielbiotop ist die Herstellung von Gebüsch frischer bis trockener Standorte auf ca. 0,3 ha. (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung extensives Grünland ist zwischen dem vorhandenen Kleingewässer und dem Niederungsbereich ein Kleingewässer herzustellen. Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Gehölzgruppen inklusive dreijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im Böschungsbereich sind vorzusehen. Ein naturnahes Kleingewässer mit standorttypischem Gehölzsaum ist auf ca. 0,1 ha. anzulegen. (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wallaußenseiten der Böschungen sind als natürliche Sukzessionsfläche zu entwickeln. Anpflanzungen von standortgerechten und heimischen Gehölzgruppen inklusive dreijähriger Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind auf ca. 3 ha Fläche vorzusehen. (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das vorhandene Soll und der vorhandene Niederungsbereich sind mit ihren Strukturen dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entlang des festgesetzten Radweges sind Anpflanzungen von Einzelbäumen als einseitige Baumreihe vorzusehen. Die dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind auf einem Abschnitt von 800 m Länge vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorhandene Gehölzpflanzungen am Gewerbegebiet Hoher Damm sind dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Maßnahmen durch die Hansestadt Wismar vorgesehen. Eine Absicherung der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen und Maßnahmen erfolgt durch die Hansestadt Wismar.

Eine Absicherung der außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen und Maßnahmen erfolgt durch die Hansestadt Wismar durch Kauf der Flächen bzw. durch Regelung von Dienstbarkeiten.

Die Hansestadt Wismar beabsichtigt folgende Maßnahmenkomplexe über grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Geltungsbereiches und Flächenkauf, dingliche Sicherung bzw. städtebauliche Verträge außerhalb des Geltungsbereiches langfristig zu sichern:

1. Extensivierung, Anpflanzungen und Anlage eines Kleingewässers innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes Haffeld Nord.
2. Naturschutzfachliche Aufwertung von Äckern im Gebiet der Hansestadt Wismar (Kroonskamp) durch Umwandlung in Sukzessionsflächen.
3. Naturschutzfachliche Aufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Jamel.
4. Entwicklung eines Kalkflachmoores am Tressower See.
5. Naturschutzfachliche Aufwertung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen bei Klein Woltersdorf.
6. Naturschutzfachliche Aufwertung landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen bei Gägelow.

Alle Maßnahmen liegen in Nordwestmecklenburg bzw. innerhalb der Hansestadt Wismar und sind geeignet, im funktional räumlichen Bezug zur Eingriffsfläche die beeinträchtigten Schutzgüter und Naturhaushaltsfunktionen sowie das Landschaftsbild ausreichend zu kompensieren.

Nach dem rechnerischen Verfahren des LUNG 1999 wird durch die o.a. Kompensationsmaßnahmen eine leicht positive Eingriffs-Ausgleichsbilanz erzielt. Insgesamt stehen mehr als 50 ha Ausgleichsflächen ca. 44 ha Gewerbegebietsflächen gegenüber. Ausführliche Ausführungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind Gegenstand der Langfassung des Umweltberichtes und des Grünordnungsplanes.

Da die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl im Umweltbericht als auch im Grünordnungsplan ausreichend abgegrenzt und definiert sind, wird eine weitere detaillierte Betrachtung auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht als erforderlich erachtet. Der außerhalb des Plangebietes erforderliche Ausgleich wird geregelt. Auf eine Abgrenzung und Darstellung der externen Ausgleichsflächen im Bebauungsplan und im Text Teil B wird verzichtet. Die Hansestadt Wismar sichert durch externe Ausgleichs- und Ersatzflächen den erforderlichen Umfang an Maßnahmen, der nicht auf den öffentlichen Grünflächen und auf den Grundstücksflächen der Ansiedler innerhalb des Plangebietes erbracht werden kann.

11. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind derzeit noch nicht erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anbindung an bereits bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen des Industriestandortes Haffeld vorbereitet.

11.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist möglich. Sie erfolgt über die Anlagen der Stadtwerke Wismar GmbH.

Die Wasserversorgung erfolgt teilweise aus dem vorhandenen Netz der Stadtwerke Wismar GmbH. Zur Versorgung des Gebietes GE 2 und zur Stabilisierung der Versorgungssicherheit beabsichtigen die Stadtwerke Wismar GmbH die Verlegung einer neuen Versorgungsleitung DN 200 von der Zufahrt zum GE 2 Gebiet am Nordostzubringer parallel zum geplanten neuen Verlauf des Radfernweges mit Anbindung im Bereich der Straße „Am Seeufer“.

Zur Sicherung des Leitungsverlaufes für die Wasserversorgungsleitung ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aus dem GE 2-Gebiet in die öffentliche Grünfläche innerhalb des Walles des GE 2-Gebietes festgesetzt. Damit kann der Leitungsverlauf dauerhaft gesichert werden.

11.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist der städtischen Kläranlage zuzuleiten. Der Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen hat grundsätzlich gemäß Abwassersatzung der Hansestadt Wismar vom 30.05.2002 zu erfolgen. Der EVB der Hansestadt Wismar betreibt „Am Daumoor“ ein Abwasserpumpwerk, in dem das gesamte Schmutzwasser der umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete gesammelt und Richtung Kläranlage Wismar geleitet wird.

Die Schmutzwasserableitung des Gewerbegebietes wird über eine parallel dem Nord-Ost-Zubringer neu zu verlegende Abwasserdruckleitung zum Abwasserpumpwerk „Am Daumoor“ erfolgen.

Das gesamte auf den Gewerbeflächen anfallende Oberflächenwasser wird von dem künftigen Eigentümer als Brauchwasser genutzt. Ein entsprechendes Ableitungs-/Nutzungskonzept liegt vor. Eine Ableitung in den Wolfsburger Graben ist nicht vorgesehen. Eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in das Regenwasserrückhaltebecken des Gebietes Hoher Damm ist alternativ möglich; eine Einleitung in öffentliche Anlagen ist jedoch nicht vorgesehen.

11.3 Elektroenergieversorgung

Die Hansestadt Wismar wird teils durch die Stadtwerke Wismar GmbH und teils durch die E.ON / E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch die Stromversorgung Wismar GmbH sichergestellt werden. Die Versorgung erfolgt teilweise durch die e.dis bzw. die Stromversorgung Wismar GmbH aus dem vorhandenen Netz. Die Stromversorgung Wismar GmbH beabsichtigen zur Versorgung des GE 2 Gebietes die Verlegung eines neuen Mittelspannungskabels vom Daumoor bis zur Zufahrt zum GE 2 Gebiet am Nordostzubringer parallel zum Nordostzubringer. Aussagen zu technischen Anschlussbedingungen sowie zu erforderlichen Maßnahmen zur Absicherung des Elektroenergiebedarfs können erst nach Vorlage konkreter Leistungsbedarfswerte getroffen werden.

11.4 Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch die Stadtwerke Wismar GmbH ausreichend mit Gas versorgt werden. Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

11.5 Fernmeldeversorgung

Zur Fernmeldeversorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Durch die Telekom AG kann die Verlegung von Fernmeldeanlagen gewährleistet werden. Die Telekom AG bzw. ein anderer privater Anbieter für die Fernmeldeversorgung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten.

11.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen 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.

11.7 Feuerschutzeinrichtungen

In der Hansestadt Wismar wird der Feuerschutz durch die Städtische Feuerwehr gewährleistet.

Im Rahmen der verbindlichen Vorbereitungen sind die Anforderungen von DIN 14090 einzuhalten. Darüber hinaus sind die für die Herstellung in Wismar verwendeten Anlagen zu verwenden. Abstimmungen sind mit der Abteilung Verkehrsanlagen im Rahmen der verbindlichen Vorbereitung zu führen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist der Bereich mit einer entsprechend dimensionierten Wasserleitung und einer ausreichenden Anzahl an Hydranten auszustatten. Aufgrund § 2 Abs. 1 c des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 (GVOBl. M-V S. 522), geändert durch Gesetz vom 11. Februar 2002 (GVOBl. M-V S. 43) 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 Planungsgebiet 96 m³/h bereitzustellen, die ständig zur Verfügung stehen müssen. Ob auf natürliche Gewässer, künstlich angelegte Teiche und Brunnen oder auf das öffentliche Hydrantennetz zurückgegriffen wird, ist dabei unerheblich. Der Bedarf an Löschwasser ist auf einen Zeitraum von 2 Stunden zu bemessen.

Die Zugänglichkeit innerhalb des Plangebietes sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 im Rahmen späterer Realisierung gewährleistet werden.

12. Bodenordnung

Da die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Realisierung der Maßnahme zur Verfügung stehen, sind Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden nicht erforderlich.

13. Immissionsschutz

13.1 Immissionsrelevante Umgebung

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin

genehmigt bzw. dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin angezeigt wurden:

- LT Pro GmbH Wismar (Methanollager)
- LT Pro GmbH Wismar (Anlage zur Herstellung von Leim und Tränkharzen)
- Egger Holzwerkstoffe Wismar GmbH & Co. KG (Anlage zur Herstellung von Faserplatten)
- Hüttemann Wismar GmbH (Feuerungsanlage)
- En BW AG (Heizkraftwerk)
- Jackson GmbH Wismar (Polystyrenwerk).

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden neben den Auswirkungen durch Lärm auch mögliche Beeinträchtigungen durch Gerüche und Luftschadstoffe betrachtet. Aufgrund der Spezifik der Auswirkungen durch Gerüche und Luftschadstoffe ist hier jeweils im Einzelgenehmigungsverfahren für Betriebe und Anlagen eine Konfliktbewältigung zu führen. Mögliche Auswirkungen durch Gerüche und Luftschadstoffe sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im gegebenenfalls erforderlichen BImSch-Verfahren zu klären.

13.2 Schallschutzmaßnahmen

Für das Gewerbegebiet "Haffeld Nord" wurde vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka akustik ein Schallgutachten erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten wurde eine Schallkontingentierung vorgenommen. Es wurden die zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel so berechnet, dass es in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht zu Beeinträchtigungen der dort vorhandenen empfindlichen Nutzungen kommt.

Um schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm auszuschließen, wurden die so ermittelten flächenbezogenen Schallleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus werden zum Schutz vor Lärm aus dem Gewerbegebiet aktive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Am Rand des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 21/91 und zwischen den Gebieten GE 1 und GE 2 wird ein Wall mit einer Höhe von 9,00 m über geplantem Gelände festgesetzt, so dass Beeinträchtigungen von der Betriebsfläche auf östlich angrenzende empfindliche Nutzungen minimiert werden können. Darüber hinaus wird eine landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes so besser gewährleistet.

Innerhalb der für Maßnahmen des aktiven Schallschutzes umgrenzten Flächen ist im südlichen Bereich zwischen den Gebieten GE 1 und GE 2

der Wall in einer Breite von 15 m nicht zu errichten. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose, wurde bereits berücksichtigt, dass in diesem Bereich eine Durchfahrt zwischen den Gebieten GE 1 und GE 2 dauerhaft zu sichern ist. Hier wird den Belangen der Logistik und der Verbindung zwischen den Gebieten GE 1 und GE 2 Vorrang eingeräumt. Bei den Berechnungen zum Schallschutz wurde dies entsprechend berücksichtigt.

Im B-Plan wird ein mit Wällen ermitteltes Emissionskontingent festgeschrieben. Um eine bessere Ausschöpfung der Planwerte zu erzielen, ist es sinnvoll im Bebauungsplan für die GE-Flächen/Gebiete richtungsabhängige Emissionskontingente festzuschreiben.

In der Planzeichnung wird die Lage und die Flächengröße der Teilflächen sowie die Lage und Höhe eventueller Schallschutzanlagen festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind die Werte der richtungsabhängigen Emissionskontingente angegeben.

Zulässig auf den GE – Flächen sind Nutzungen, deren Geräusche die festgeschriebenen richtungsabhängigen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP_{FLÄCHE} weder tags (6.00 h – 22.00 h) noch nachts (22 h – 6.00 h) überschreiten.

Immissionsbezogene Flächenschallleistungspegel IFSP_{FLÄCHE}

Teilfläche		Richtung		
		Norden (Redentin, Fischkatzen)	Osten (Eiserne Hand)	Süden und Südosten (Schwanzenbusch, Am Torney)
Name	Fläche in m ²	IFSP _{FLÄCHE} [dB(A)/m ²]	IFSP _{FLÄCHE} [dB(A)/m ²]	IFSP _{FLÄCHE} [dB(A)/m ²]
		Tags / nachts	Tags / nachts	Tags / nachts
1	2	3	4	5
GE 01	212.595	74 / 65	74 / 56	72 / 56
GE 02	73.575	74 / 65	69 / 52	69 / 49

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist die Schallemission im Gewerbegebiet so zu begrenzen, dass die oben ausgewiesenen Emissionskontingente pro Fläche nicht überschritten werden. Ein geplanter Betrieb muss das Einhalten der richtungsabhängigen Emissionskontingente nachweisen, welche seiner Betriebsfläche im B-Plan zugeordnet ist.

Das Einhalten der Emissionskontingente ist nachgewiesen, wenn die Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten, die diesen Emissionskontingenten entsprechen, von Immissionen, die von geplanten Betrieben ausgehen, eingehalten werden. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Immissionsanteile der Kontingente sind zwingend unter Berücksichtigung der im B-Plan festgelegten Wälle nach DIN ISO 9613 – 2 durchzuführen (Emissionshöhe $h_E = 1,0$ m, Immissionshöhe $h_I = 4,0$ m, Wallhöhe $h_W = 9,0$ m).

Die zukünftigen Nutzer der GE – Flächen haben entsprechend der festgesetzten Kontingente nachfolgende Pegelwerte an den Immissionsorten durch ihre „realen“ Emissionen einzuhalten

Anteilige Beurteilungspegel Lr durch die Kontingent der GE – Fläche, richtungsabhängige Kontingente

Immissionspunkt	Höhe	Anteilige Beurteilungspegel der Fläche GE 2		Anteilige Beurteilungspegel der Fläche GE 2	
		Lr,an,GE1,tag	Lr,an,GE1,nach t	Lr,an,GE2,tag	Lr,an,GE2,nach t
		[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
1	2	3	4	5	6
IO 01	4,0 m	40,1	31,3	34,9	29,9
IO 02	4,0 m	41,3	32,3	36,3	31,3
IO 03	4,0 m	47,1	29,1	40,3	23,3
IO 05	4,0 m	48,9	30,9	45,6	28,6
IO 10	4,0 m	49,7	31,7	45,4	28,4
IO 11	4,0 m	50,4	32,4	45,2	28,2
IO 12	4,0 m	49,6	31,6	39,9	22,9
IO 04	4,0 m	45,3	29,3	41,9	21,9

In der konkreten Nachweisführung können die im B-Plan festgeschriebenen Wälle mit einer Höhe von 9,0 m über Geländeneiveau der GE-Flächen berücksichtigt werden.

Die im vorliegenden Gutachten betrachteten Immissionsorte (IO) sind im Bild ausgewiesen. Sie wurden in Ihrer Lage so gewählt, dass das Untersuchungsgebiet mit seiner Immissionsempfindlichkeit charakterisiert ist.

Es werden Immissionsorte an vorhandenen Gebäuden im Bereich des Wohngebietes Eiserne Hand, in Redentin und Schwanzbusch betrachtet.

IO 01 und IO 02	Redentin	allgem. Wohngebiet WA
IO 03, IO 05 und IO 10 bis IO 12	Eiserne Hand	allgem. Wohngebiet WA
IO 04	Schwanzbusch	allgem. Wohngebiet WA

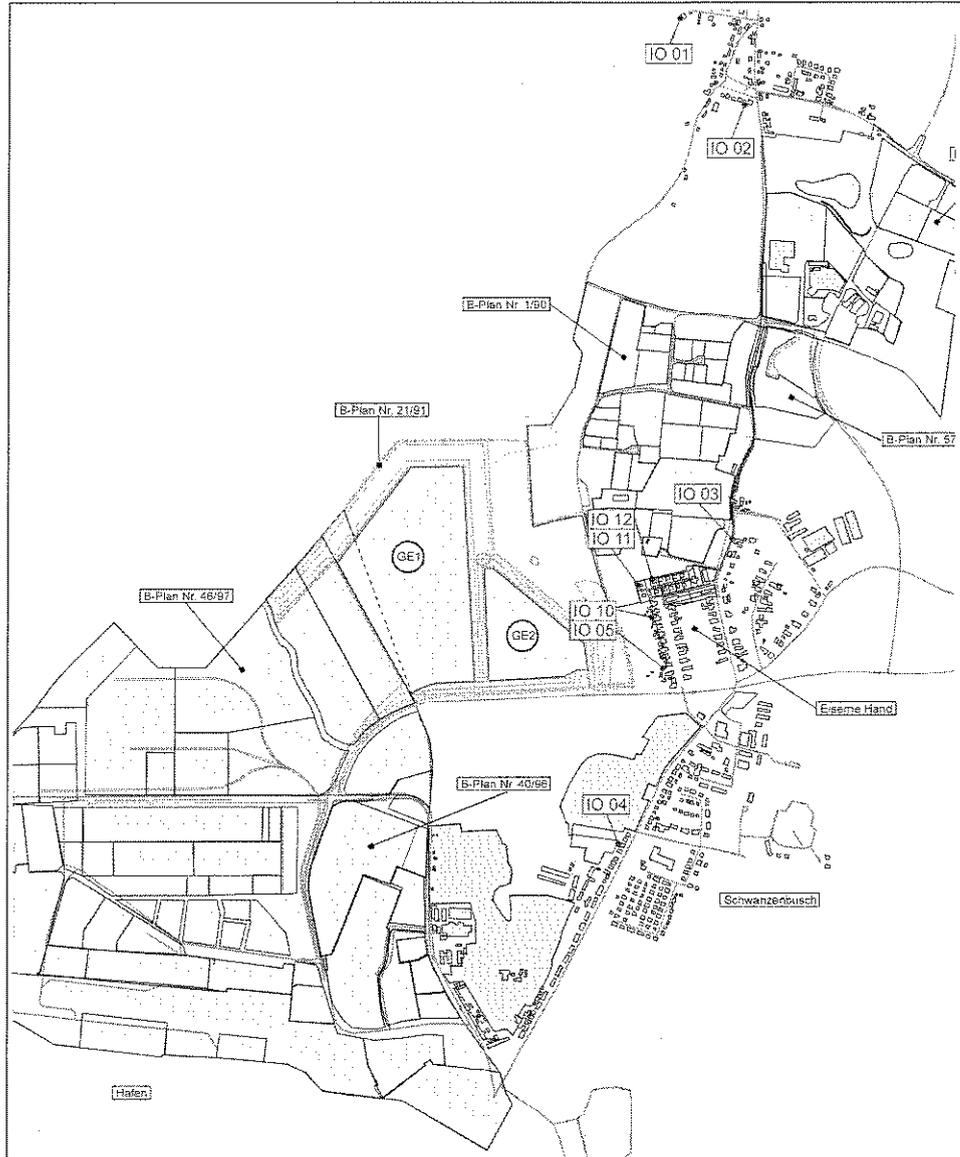


Bild: Lage der Immissionsorte (IO)

Auszug aus dem Schallgutachten 2029/05 vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Goritzka akustik

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Bodendenkmale

Im Bereich des Gesamtplanes, Bereich des Untersuchungsrahmens der Prüfung der Umweltbelange, sind/waren vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt. Da diese durch Baumaßnahmen zerstört würden, war der Verursacher der Eingriffe verpflichtet, die fachgerechte Bergung und Dokumentation abzusichern. Zwischen der Hansestadt Wismar und dem damaligen Landesamt für Bodendenkmalpflege – jetzt Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege – wurde die archäologische Erhebung des tatsächlichen Denkmalbestandes im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die anschließende Ausgrabung vereinbart. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden im September und Oktober 2005 Qualität und Quantität und Ausdehnung der archäologischen Denkmäler im mehr als 50 ha großen Areal festgestellt. Neben einigen vereinzelt liegenden größeren Befunden wurden 3 Befundkonzentrationen ausgemacht. Dabei handelt es sich um den im Westen gelegenen Feuerstellenkultplatz, um das bereits im Verlauf des Nord-Ost-Zubringers angeschnittene bronzezeitliche Siedlungsareal mit dem Werkplatz eines Bronzehandwerkers sowie um ein zweites Siedlungsareal. Im Rahmen der Hauptuntersuchung wurden anschließend in 3 Teilbereichen großflächige Bergungs- und Dokumentationsarbeiten durchgeführt. Während der archäologischen Ausgrabung wurden insgesamt 8.225 m² vollständig untersucht. Nachdem die Untersuchungsflächen zunächst ca. 30 bis 40 cm tief mit einer Kettenraupe abgeschoben und anschließend die restliche Mutterbodenauflage mit einem Bagger vorsichtig abgezogen wurde, folgte die weitere Freilegung der archäologischen Befunde in Handarbeit. Auf den untersuchten Flächen wurden insgesamt 198 Befunde festgestellt. Es handelte sich um zum Teil über 2,00 m tiefe und fundreiche Gruben, um Pfostenlöcher der urgeschichtlichen Besiedlung und um Feuerstellen. Der Hauptbestandteil des geborgenen Fundgutes besteht aus einfacher Siedlungskeramik. Es wurden aber auch geschnitzte Knochenwerkzeuge und einige Metallartefakte gefunden. Die 3 genannten Fundplätze wurden näher untersucht.

Das reiche Spektrum an Funden ist für die weitere wissenschaftliche Forschung von großer Bedeutung. Nach Durchführung der archäologischen Hauptuntersuchung sind die Vorgaben für eine planungsrechtliche Absicherung erfolgt. Erhebungen zum tatsächlichen Bestand an Bodendenkmalen, zu ihrer Ausdehnung und Lage, wurden abschließend vorgenommen. In Abstimmung mit dem Landesamt erfolgte eine archäologische Prospektion sowie die Bergung der perspektivisch beeinträchtigten Bodendenkmale.

14.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde

zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

14.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

14.4 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung der Hansestadt Wismar erfolgen kann. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfAlG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

14.5 Munitionsfunde

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen. Für den Bereich der Planänderung bzw. Untersuchungsbereich für die Prüfung der Umweltbelange wurde durch das Landesamt für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern eine Abgrenzung des Bereiches, für den die Wahrscheinlichkeit einer Kampfmittelbelastung gegeben ist, mitgeteilt. Der Bereich, der als wahrscheinlich kampfmittelbelastetes Gebiet eingestuft ist, wird in der Plangrundlage

dargestellt. Bei der archäologischen Untersuchung erfolgte bereits eine Baubegleitung durch das Landesamt für Katastrophenschutz. Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorbereitungen und Erschließung sind die Anforderungen des Landesamtes für Katastrophenschutz zu beachten.

Das Landesamt für Katastrophenschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat in seine Stellungnahmen vom 27.04.2006 mitgeteilt, dass es im Rahmen der archäologischen Untersuchung bei der Begleitung durch den Munitionsbergungsdienst zu geringen Funden von Munition kam. Derzeit wird durch den Munitionsbergungsdienst für das Gebiet eine technische Erkundung für eine Gefährdungsabschätzung Vorort durchgeführt. Ziel dieser Erkundung ist es, in der Örtlichkeit Informationen zur Belastung durch ggf. vorhandene Kampfmittel und der ungefähren Ausdehnung der Kampfmittelbelastung zu erhalten. Danach wird die Hansestadt Wismar über das Ergebnis der Untersuchung informiert. Vorsorglich wird deshalb der betroffene Bereich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

15. Kosten und Finanzierung für die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar und Sicherung der Ausgleichsflächen

Das gesamte Gebiet wird durch die Hansestadt Wismar und die Wirtschaftsfördergesellschaft der Hansestadt Wismar erschlossen und vermarktet.

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB wurden überschlägig ermittelt.

Die Erschließungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

1.	Wasserversorgung	wird ergänzt	ca.	EURO
2.	Gasversorgung	wird ergänzt	ca.	EURO
3.	Stromversorgung	wird ergänzt	ca.	EURO
4.	Abwasserentsorgung	wird ergänzt	ca.	EURO
5.	Regenwasserentsorgung	wird ergänzt	ca.	EURO
6.	Straßenbau	wird ergänzt	ca.	EURO
7.	Anpflanzungen im Gebiet	wird ergänzt	ca.	EURO
8.	Grünpflanzungen	wird ergänzt	ca.	EURO
9.	Externe Ausgleichsflächen, davon Grunderwerb		ca. 156.740	EURO
	Herstellungskosten		ca. 511.000	EURO

Die Kosten und Aufwendungen für die externen Ausgleichsflächen, für Grunderwerb und Herstellungskosten, wurden nach bisherigem Stand der Erkenntnisse berücksichtigt. Für die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist zu beachten, dass ein Teil der Flächen durch Dienstbarkeiten gesichert wird und somit jährliche Aufwendungen auf die Stadt entfallen.

Für die Positionen 1 – 8 innerhalb der Aufstellung liegen keine konkreten Kostenangaben bisher vor.

16. Beschluss über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21/91 der Hansestadt Wismar für das Gewerbegebiet "Haffeld Nord" wurde gebilligt auf der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar 29.06.2006.

17. Arbeitsvermerke

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft am: 29.06.2006
ausgefertigt am: 20.07.2006



Dr. Wicken
Bürgermeisterin
Hansestadt Wismar



Huschner
Amtsleiter Bauamt
u. Abt.-leiter Stadtplanung